

## ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUKSEN RAPORTTEJA 3 | 2014

# ARA-talojen hoitokulut ja kukurakenne

**Jessica Niemi, Mikko Hietala ja  
Hanna Kaleva**



**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus**

PARTUR KAMPAAMO



# ARA-talojen hoitokulut ja kukurakenne

Jessica Niemi, Mikko Hietala ja  
Hanna Kaleva



ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUKSEN RAPORTTEJA 3 | 2014  
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

Kansikuva: Susanna Mäenpää, ARA  
Taitto: Annika Marjamäki, Edita Prima Oy

Julkaisu on saatavana internetistä:  
[www.ara.fi/julkaisut](http://www.ara.fi/julkaisut)

Edita Prima Oy, Helsinki 2014

ISBN 978-952-11-4369-4 (PDF)  
ISSN 1797-5514 (verkkojulk.)

## ESIPUHE

Hallituksen asuntopoliittisiin tavoitteisiin kuuluu kohtuuhintaisen asumisen edistäminen, jonka yhtenä edellytyksenä on tunnistaa muun muassa vuokra-asumiseen liittyvien kulujen rakenne ja kehitys. Omakustannusperiaatteella määräytyvissä vuokrissa hoitokulujen määrällä on merkittävä vaikutus. Käsillä oleva selvitys vastaa osaltaan siihen, mistä arava- ja korkotukivuokratalojen hoitokulut muodostuvat ja millainen on kulujen rakenne. Selvityksessä on myös käsitelty normaalien vuokra-asuntojen ja erityisryhmille vuokrattavien asuntojen hoitokulujen eroja. Lisäksi esille on tuotu näkemyksiä siitä, voivatko eri osapuolet vaikuttaa hoitokulujen tasoon ja millaisia nämä toimenpiteet ovat.

Hankkeen tarkoituksena on antaa uutta tietoa ARA:lle uusien hankkeiden kulu-rakenteiden vertailua varten. Selvityksen arvioidaan antavan taustatietoja hoitokulujen rakenteesta ja nykytasosta myös ARA:n suorittamaa omakustannusvuokrien määräytymisen valvontaa varten, sillä Tilastokeskus ei ole enää vuoden 2008 jälkeen julkaissut tietoja ARA-vuokratalojen hoitokuluista.

ARA asetti hankkeelle ohjausryhmän, jonka tehtäviin kuului ohjata ja valvoa hankkeen etenemistä. Ohjausryhmän jäseniä olivat asuntomarkkina-asiantuntija Hannu Ahola, ylitarkastaja Ari Hiltunen (hankepäällikkö), suunnittelupäällikkö Kimmo Huovinen, ylitarkastaja Arja Kilpeläinen, tarkastaja Irena Koppaleva, rakennuttamisjohtaja Martti Polvinen ja johtava ylitarkastaja Sami Turunen.

Selvityksen on ARA:n toimeksiannosta toteuttanut KTI Kiinteistötieto Oy. KTI Kiinteistötieto Oy:n projektiryhmään kuuluivat johtaja Jessica Niemi, asiantuntija Mikko Hietala ja toimitusjohtaja Hanna Kaleva. Parhaimmat kiitokset projektiryhmälle toimivasta yhteistyöstä ja hyvin tehdystä selvityksestä!

Lahdessa 22.9.2014

Ohjausryhmän puolesta,  
Ari Hiltunen,  
ylitarkastaja, ARA



## Sisällys

<b>Esipuhe</b> .....	3
<b>1 Johdanto</b> .....	7
<b>2 Selvityksen toteutus ja aineistot</b> .....	9
<b>3 Hoitokulujen määritelmä ja sisältö</b> .....	13
3.1 ARA-talojen hoitokulut keskimäärin vuonna 2013 .....	14
3.2 Kuluerien sisältö .....	14
<b>4 ARA-talojen hoitokulujen analysointi</b> .....	21
4.1 Valmistumisvuosikymmenten väliset erot .....	21
4.2 Pääkaupunkiseudun ja muiden kaupunkien väliset erot .....	22
4.3 Valtakunnallisten ja kunnallisten yhtiöiden väliset erot hoitokuluissa .....	23
4.4 Kaupunkien väliset tarkastelut .....	25
4.5 Hoitokulujen osuus vuokralaisilta perittävästä vuokrasta .....	27
4.6 Normaalien ja erityisryhmille vuokrattavien asuntojen hoitokulujen erot .....	28
<b>5 Hoitokulujen optimointi</b> .....	30
5.1 Palvelujen tuottamisen vaihtoehtoiset mallit .....	30
5.2 Ylläpito kestävässä kiinteistöjohtamisessa ja kiinteistöjen arvon säilymisessä .....	30
5.3 Vaikutusmahdollisuudet hoitokulujen muodostumiseen ja tasoihin .....	32
<b>6 Yhteenveto</b> .....	34
<b>Liitteet</b>	
Liite 1. Yhteisöjen kuvaukset .....	37
Liite 2. Tunnuslukujen tulkinta ja laskentaperiaatteet .....	39
Liite 3. Kuluerien kuvaukset .....	40
<b>Kuvailulehti</b> .....	42
<b>Presentationsblad</b> .....	43





# 1 Johdanto

Tämä selvitys keskittyy ARA-vuokra-asuntokiinteistöjen hoitokulujen ja kulurakenteen analysointiin. ARA-vuokra-asunnoilla tarkoitetaan sekä arava- että korkotukilainoitettuja vuokra-asuntokiinteistöjä. Näistä käytetään selvityksessä jatkossa nimitystä ARA-talot. Kiinteistöjen hoitokuluihin lasketaan kaikki kiinteistön vuotuisesta ylläpidosta syntyvät kustannukset. Ylläpidon kustannukset jaetaan pääsääntöisesti 13 kuluerään: hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat (tontti ja muut maa-alueet), kiinteistövero, muut hoitokulut ja korjaukset.

Selvityksen taustalla on hallituksen asuntopolitiikan tavoite, jossa pyrkimyksenä on turvata sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoiset ja vakaat asuntomarkkinat. Asuntopolitiikan tavoitteena on edistää kohtuuhintaista asumista sekä kaikkien väestöryhmien mahdollisuuksia elämäntilanteeseen sopivaan asumiseen. Lisäksi tavoitteena on turvata erityisryhmien asumistarpeita ja kehittää asumisen laatua. (Valtioneuvosto 2012–2015)

Yhtenä keskeisenä tekijänä kohtuuhintaisen asumisen varmistamisessa on kiinteistöjen hoitokulujen optimointi ja kulurakenteen pitäminen hallinnassa. Tämän varmistamiseksi tarvitaan tietoa ARA-talojen hoitokulujen muodostumisesta ja kehittämisestä.

Toimeksiannon mukaisesti selvityksessä on pyritty vastaamaan seuraaviin kysymyksiin:

- Miten ARA-talojen hoitokulut määritellään ja miten suuren osuuden hoitokulut muodostavat vuokralaisilta perittävästä vuokrasta?
- Millaisista osista hoitokulut muodostuvat käytännössä? Miten suuren osuuden eri osat muodostavat hoitokuluista ja miten nämä vaikuttavat vuokran määräytymiseen?
- Miten suuri osuus erityyppisten vuokratilayhteisöjen hoito- ja ylläpitokuluista on yhteisön itse tuottamia ja miten suuri osuus ulkoistettuja? Mitä palveluita on tuotettu omalla henkilökunnalla ja miten kustannukset jakautuvat eri kustannuslajeille? Miten tämä jako vaikuttaa osa- ja kokonaiskuluihin?
- Mitä eri toimintoja sisältyy hallintokuluihin?
- Millaisilla hoitokulurakenteeseen liittyvillä toimenpiteillä voidaan hillitä mahdollista vuokran nousua ja kohtuullistaa siten asumiseen liittyviä kustannuksia?
- Miten erityisryhmille suunnattujen asuntojen hoitokulut eroavat tavanomaisen asumisen hoitokuluista? Miten näitä voidaan verrata keskenään?
- Mitkä ovat niitä hoitokuluja, joihin talon omistaja ja asukas voivat vaikuttaa yhdessä ja erikseen? Miten suuri prosenttiosuus hoitokuluista on sellaisia, joihin ylipäättään pystytään vaikuttamaan?
- Onko eri toimijoiden välillä eroja, kun tarkastellaan hoitokulujen muodostumista paikkakunnittain?

Aravarajoituslain (1190/1993) 7 §:n ja vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen korkotuesta annetun lain (604/2001, jäljempänä korkotukilaki) 13 §:n mukaan

ARA-vuokra-asuntojen vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin.

Hyväksyttäviä omakustannusvuokraan sisältyviä eriä ovat muun muassa menot, jotka aiheutuvat:

1. kiinteistön ja rakennusten hankinnasta tai rakentamisesta,
2. kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta ja hoidosta,
3. niiden perusparannuskustannuksista,
4. varautumisesta 2 ja 3 kohdan toimenpiteisiin,
5. omalle pääomalle maksettavasta korosta (enintään 8 %) ja
6. omistajalle kuuluvien velvoitteiden hoidosta.

Tämän selvityksen tavoitteena on pääosin analysoida erän 2 osalta vuonna 2013 toteutuneita kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta ja hoidosta aiheutuneita kustannuksia sekä hoitokulujen osuutta vuokralaisilta peritystä vuokrasta.

Selvitys on toteutettu pääosin analysoimalla vuoden 2013 toteutuneita hoitokuluja, jotka on koottu 15 yhteisöltä (6 valtakunnalliselta ja 9 kunnalliselta) yhteensä 440 ARA-talosta. Valtakunnallisista yhteisöistä aineistossa on kiinteistöjä seuraavilta yhteisöiltä: SATO Oyj, VVO-yhtymä Oyj, Avara Amplus Oy, TA-Yhtymä Oy, YH Kodit Oy ja Kunta-asunnot Oy. Kunnallisista yhteisöistä aineistossa ovat Helsingin kaupungin asunnot Oy, Espoon Asunnot Oy, VAV Asunnot Oy, Lahden Talot, Tampereen Vuokratalosäätiö, Vilusen Rinne Oy, TVT Asunnot Oy, Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy, Niiralan Kulma Oy ja Oulun Sivakka Oy.

Lisäksi selvityksessä on tarkasteltu hoitokuluja 52 vanhuksille ja kehitysvammaisille suunnatusta erityisryhmien ARA-talosta. Tarkastelun kiinteistöt ovat seuraavilta yhteisöiltä: Aspa-säätiö, Tyvene Oy, Arttuasunnot Oy ja Savon Vammaisasuntosäätiö (SAVAS). Yhteisöt on esitelty liitteessä 1.

Tilastollisen aineiston lisäksi selvitystä varten toteutettiin internet-pohjainen kysely, jolla koottiin lisätietoja ja näkemyksiä kaikista aineistoja toimittaneista yhteisöistä. Kyselyn tavoitteena oli tarkentaa mm. yhteisötason hallintokulujen sisältöä sekä kartoittaa toimijoiden kokemuksia palveluiden tuotantotavoista ja näkemyksiä keinoista, joilla voidaan vaikuttaa hoitokulujen muodostumiseen.

Raportin luku 2 taustoittaa selvityksen toteutusta ja tilastollisen analyysin taustalla olevia aineistoja. Luvussa 3 kuvataan hoitokulujen määritelmä ja sisältö. Lisäksi luvussa tarkastellaan kokonaisaineiston kustannustasoa sekä kuvataan kuluerien sisältöä. Luku 4 pureutuu vuoden 2013 toteutuneiden hoitokulujen analyysiin erilaisen ryhmittelyjen kautta. Luvussa 5 kuvataan hoitokulujen optimointia esimerkiksi palvelujen tuottamisen, ylläpidon merkityksen ja vaikutusmahdollisuuksien näkökulmasta. Yhteenvedo selvityksestä on koottu lukuun 6.

## 2 Selvityksen toteutus ja aineistot

Selvitys on toteutettu analysoimalla vuonna 2013 toteutuneita ARA-talojen kiinteistökohtaisia hoitokuluja. ARA-talojen toteutuneet hoitokulut on kerätty yhteisöiltä kiinteistö- ja kulueräkohtaisesti. Kulueräkohtaiset toteumatiedot kustannustasoista on koottu kiinteistötasolla; yksi kiinteistö voi sisältää useamman samaan vuokramääritysyksikköön kuuluvan kerrostalon.

ARA-taloista koottuja aineistoja on soveltuvilta osin verrattu KTI Ylläpitokustannusvertailun tietokannan vastaaviin lukuihin. KTI:n tietokannassa on kiinteistökohtaiset tiedot noin 1000 asuinkerrostalon toteutuneista ylläpitokustannuksista vuodelta 2013. Tämä tietokanta sisältää pääosin vapaarahoitteisia, ammattimaisten kiinteistösijoittajien (institutionaaliset sijoittajat ja kiinteistösijoitusyhtiöt) omistamia kiinteistöjä.

Selvityksen tilastollinen aineisto on kerätty yhteensä 15 yhteisöltä (taulukko 1). Selvitys on rajattu kerrostalokiinteistöihin, joita tarkastelussa on yhteensä 440. Näissä taloissa on normaaleja, kenelle tahansa aravarajoitus- ja korkotukilaissa asetetut edellytykset täyttävälle hakijoille vuokrattavia asuntoja. Aineistosta on jätetty pois välimallin ja 20 vuoden korkotukikohteet sekä asumisoikeusasunnot.

Taulukko 1. Normaaleista ARA-taloista tietoja toimittaneet yhteisöt ja kiinteistöjen lukumäärä selvityksessä.

Yhteisön nimi	Kiinteistöjen lkm
VVO-yhtymä Oyj	93
Helsingin kaupungin asunnot Oy	50
SATO Oyj	43
VAV Asunnot Oy	40
Espoon Asunnot Oy	30
VTs Kodit	26
TVT Asunnot Oy	22
Avara Amplus Oy	20
Oulun Sivakka Oy	20
Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy	19
Kunta-asunnot Oy	19
Niiralan Kulma Oy	18
Lahden Talot	17
YH Kodit Oy	15
TA-Yhtymä Oy	8
<b>Yhteensä</b>	<b>440</b>

Analyyysi on keskitetty yhdeksään suurimpaan kaupunkiin (Helsinki, Espoo, Vantaa, Lahti, Jyväskylä, Kuopio, Tampere, Turku, Oulu) ja lisäksi mukaan otettiin Rovaniemi. Suurin aineisto on Helsingistä, josta on 89 ARA-taloa aineistossa. Vastaavasti suppein on Rovaniemen aineisto 25 ARA-talolla (taulukko 2). Kunta-asuntojen Rovaniemellä sijaitsevat talot on luokiteltu tässä kunnallisten yhteisöjen kiinteistöjen joukkoon.

Taulukko 2. Tilastollinen aineisto kaupungeittain.

	Valtakunnalliset yhteisöt	Kunnallinen yhteisö	Kiinteistöt yhteensä	Kunnallisen yhteisön osuus
Helsinki	39	50	89	56 %
Espoo	11	30	41	73 %
Vantaa	33	40	73	55 %
Lahti	15	17	32	53 %
Tampere	17	26	43	60 %
Turku	10	22	32	69 %
Jyväskylä	14	19	33	58 %
Kuopio	14	18	32	56 %
Oulu	20	20	40	50 %
Rovaniemi	10	15	25	60 %
<b>Yhteensä</b>	<b>183</b>	<b>257</b>	<b>440</b>	<b>58 %</b>

Selvitys keskittyi 1980-, 1990- ja 2000-luvulla valmistuneisiin kiinteistöihin. Aineistosta 40 % on 1990-luvulla valmistuneita kerrostalokiinteistöjä (taulukko 3). Uusimpia eli 2000-luvulla valmistuneita ARA-taloja selvityksessä on kaupunkitasolla melko pieniä määriä, mm. Kuopiosta viisi ja Rovaniemeltä kaksi kiinteistöä. Kokonaisuudessaan 2000-luku on kuitenkin kattavasti edustettuna aineistossa.

Taulukko 3. ARA-talojen jakauma aineistossa valmistumisvuosikymmenen mukaan.

	1980-luku	1990-luku	2000-luku
Helsinki	36	36	17
Espoo	14	12	15
Vantaa	17	29	27
Lahti	10	15	7
Tampere	10	18	15
Turku	10	9	13
Jyväskylä	8	13	12
Kuopio	11	16	5
Oulu	10	17	13
Rovaniemi	11	12	2
<b>Yhteensä</b>	<b>137</b>	<b>177</b>	<b>126</b>

Normaalien ARA-talojen lisäksi selvityksessä tarkasteltiin erityisryhmille kohdistettujen ARA-talojen hoitokuluja. Erityisryhmille kohdistettuja kiinteistöjä on tarkastellussa yhteensä 52 (taulukko 4). Näistä neljä ARA-taloa sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja vain kahdeksan muissa yli 100 000 asukkaan kunnissa. Muut 40 erityisryhmien ARA-taloa sijaitsevat pienemmissä kunnissa. Erityisryhmien kiinteistöt ovat vanhuksille (n=29) ja kehitysvammaisille (n=23) suunnattuja ARA-taloja. Kiinteistöt ovat valmistuneet valtaosin 2000-luvun puolenvälin jälkeen, vanhusten taloista jokainen. Selvityksen tavoitteena oli tarkastella erityisryhmille suunnattujen kiinteistöjen hoitokulujen tasoja sekä vertailla eroavaisuuksia normaalien ARA-talojen hoitokuluihin (luku 4.6.). Raportin kuvissa ja taulukoissa on kuitenkin pääsääntöisesti mukana ainoastaan normaalit vuokratalot (n=440).

Taulukko 4. Erityisryhmille suunnatuista ARA-taloista tietoja toimittaneet yhteisöt ja kiinteistöjen lukumäärä selvityksessä.

Yhteisön nimi	Kiinteistöjen lkm
Tyvene Oy	21
Savonlinnan Vammaisasuntosäätiö	16
Arttuasunnot Oy	9
Aspa-säätiö	6
<b>Yhteensä</b>	<b>52</b>

Tilastolliseen aineistoon kootut kustannukset ovat vuoden 2013 toteutuneita kustannuksia, jotka sisältävät arvonlisäveron. Henkilöstökulut on jaettu toiminnoittain kuluryhmille siten, että kulut sisältävät esimerkiksi oman henkilökunnan henkilöstökulut. Näin mahdollistetaan omalla henkilökunnalla tuotetun palvelun vertailun ostopalveluun. Kulueräkohtaiset kulut muodostuvat pääsääntöisesti työtehtäviä suorittavan oman henkilökunnan palkoista, palkkioista ja niihin kuuluvista sivukuluista sekä henkilökunnalle maksettavista kustannusten korvauksista, tai/ja ulkopuolisille yrityksille maksettavista palvelumaksuista sekä käytettyjen tarveaineiden, työkalujen, koneiden ja laitteiden kuluista. Mahdollisia myyntituloja ei ole huomioitu.

Kustannustasojen analysoinnissa päätunnuslukuna on käytetty aritmeettista keskiarvoa, jonka todettiin soveltuvan parhaiten hoitokulujen analysointiin. Mikäli tarkastelussa olisi käytetty pinta-alalla painotettua keskiarvoa, olisivat suurten kaupunkien keskimäärin suuremmat ARA-talot saaneet suuremman painon tunnusluvussa. Helsingin kohteissa oli huomattavasti suurempi keskimääräinen asuinala kuin muissa kaupungeissa, jolloin Helsingin paino aineistossa olisi kasvanut entisestään (taulukko 5). Tarkastelussa on kulut suhteutettu pääasiassa asuinalaan (asm<sup>2</sup>), joka sisältää asuinkäytössä olevat tilat. Vertailtaessa kuluja erityisryhmille vuokrattavien ARA-talojen kuluihin käytetään jakajana myös huoneistoalaa (htm<sup>2</sup>). Erityiskohteilla huoneistoala sisältää asuinalan lisäksi huomattavan määrän apu- ja yhteistiloja sekä palveluhenkilöstön tiloja. Normaaleilla vuokrataloilla huoneistoala on yleensä lähes sama kuin asuinala. Siihen voi asuinalan lisäksi sisältyä esimerkiksi liike-, sauna- tai varastotiloja.

Keskimäärin koko aineistossa (kaikkien kohteiden keskiarvo) taloudellinen käyttöaste oli 97,4 % vuonna 2013. Taloudellinen käyttöaste lasketaan jakamalla saadut vuokra- ja vesimaksutuotot täyden (100 %) vuokrauksen potentiaalisella tuotolla. Matalimmalla tasolla oli Rovaniemi (taulukko 5).

Taulukko 5. Aineistoa kuvaavia kaupunkikohtaisia keskiarvoja.

	Valmistumisvuosi	Asuinala	Käyttöaste
Helsinki	1992	4271	98,7 %
Espoo	1997	3500	98,5 %
Vantaa	1996	3000	97,7 %
Lahti	1993	2893	98,8 %
Tampere	1995	2711	97,4 %
Turku	1996	3344	96,6 %
Jyväskylä	1995	2136	97,5 %
Kuopio	1993	2274	98,8 %
Oulu	1995	2890	95,4 %
Rovaniemi	1990	1794	90,9 %
<b>Koko aineisto</b>	<b>1994</b>	<b>3097</b>	<b>97,4 %</b>

### 3 Hoitokulujen määritelmä ja sisältö

Kiinteistöjen hoitokulut kattavat kaikki kiinteistön ylläpidosta aiheutuvat kulut. Ylläpitokustannuksia ovat muun muassa kiinteistönhoidosta aiheutuvat kustannukset, esimerkiksi kaikki kiinteistön huolto-, sähkö-, lämmitys-, vedenkulutus- ja jätehuoltokustannukset (RAKLI 2012).

Hoitokuluja on selvityksessä tarkasteltu kirjanpitoasetuksen kiinteistökaavan mukaisesti jaoteltuna 13 kuluerään. Kiinteistökaavan mukaiset kuluerät ovat hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasut, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat (tontti ja muut maa-alueet), kiinteistövero, muut hoitokulut ja korjaukset.

Kaikki selvitykseen osallistuneet yhteisöt eivät pystyneet toimittamaan käytön ja huollon sekä ulkoalueiden hoidon kustannuksia eriteltynä. Siksi nämä kaksi kuluerää on analyysissä yhdistetty keskenään.

Edellä luetelluista kustannuksista pääomakuluihin lasketaan yleensä kiinteistövero ja mahdolliset tonttivuokrat, mikäli kiinteistö sijaitsee vuokratontilla. Vuokratontilla sijaitsevien kiinteistöjen kiinteistövero koskee ainoastaan rakennusta. ARA-talojen osalta aineistosta näkyy merkittävät erot eri kaupunkien tonttipolitiikassa (taulukko 6). Helsingissä kaikki selvityksen ARA-talot ovat vuokratontilla, kun taas Vantaalla ainoastaan 7 % aineistosta (5 ARA-taloa) on vuokratontilla. Vuokrien ja kiinteistöveron osalta selvityksessä tarkastellaan pääosin vuokratontilla sijaitsevia kiinteistöjä, sillä suurin osa (59 %) selvityksessä tarkasteluista taloista sijaitsee vuokratontilla. Lisäksi taulukoissa on omalla tontilla sijaitsevan kiinteistön kiinteistöveron kustannus, kun se on ollut laskettavissa.

Taulukko 6. ARA-talojen lukumäärä omilla tonteilla ja vuokratonteilla sekä vuokratonteilla sijaitsevien talojen prosenttiosuus kaikista selvitykseen kuuluvista kiinteistöistä kaupunkikohdasta.

	Oma tontti	Vuokratontti	Vuokratontilla sijaitsevien osuus
Helsinki	0	89	100 %
Espoo	31	10	24 %
Vantaa	68	5	7 %
Lahti	19	13	41 %
Tampere	13	30	70 %
Turku	26	6	19 %
Jyväskylä	10	23	70 %
Kuopio	3	29	91 %
Oulu	6	34	85 %
Rovaniemi	3	22	88 %
<b>Yhteensä</b>	<b>179</b>	<b>261</b>	<b>59 %</b>

## ARA-talojen hoitokulut keskimäärin vuonna 2013

Keskimäärin ARA-talojen hoitokulut olivat 5,96 €/asm<sup>2</sup>/kk (taulukko 7). Tonttivuokrat ja kiinteistövero on laskettu vuokratonttien arvoista. Kokonaiskulut 5,96 €/asm<sup>2</sup>/kk sisältää tonttivuokraa keskimäärin 0,56 €/asm<sup>2</sup>/kk ja kiinteistövero 0,20 €/asm<sup>2</sup>/kk. Kokonaiskulujen alakvartiili on 4,12 €/asm<sup>2</sup>/kk, ja yläkvartiili 7,60 €/asm<sup>2</sup>/kk. Tämä osoittaa merkittävää hajontaa eri kuluerien tasoissa.

Luvussa 3.2 käsitellään kuluerätasolla kuluerien sisältöä sekä mahdollisia poikkeamia toimitetun aineiston sisällössä. Yksityiskohtaiset kuluerien kuvaukset löytyvät liitteestä 3. Lisäksi liitteessä 2 on kuvattu keskilukujen laskentaperiaatteet. Tarkempi kulujen analysointi on luvussa 4, jossa aineisto on jaoteltu valmistumisvuosikymmenen, yhteisöjen (valtakunnallinen ja kunnallinen -jaottelu) sekä sijainnin perusteella.

Taulukko 7. ARA-talojen hoitokulut koko aineistossa vuonna 2013 (€/asm<sup>2</sup>/kk).

€/asm <sup>2</sup> /kk	alakv	md	KA	asm <sup>2</sup> - pain. KA	yläkv	n
Hallinto	0,60	0,76	<b>0,88</b>	0,85	1,34	440
Käyttö ja huolto + Ulkoal. hoito	0,52	0,63	<b>0,68</b>	0,68	0,79	440
Siivous	0,21	0,27	<b>0,28</b>	0,29	0,35	434
Lämmitys	0,90	1,03	<b>1,04</b>	1,03	1,18	439
Vesi ja jätevesi	0,42	0,48	<b>0,50</b>	0,50	0,55	440
Sähkö (kiinteistö)	0,15	0,19	<b>0,21</b>	0,21	0,24	440
Jätehuolto	0,17	0,20	<b>0,21</b>	0,21	0,24	440
Vahinko- vakuutukset	0,04	0,04	<b>0,05</b>	0,05	0,06	439
Tonttivuokrat (vuokratontti)	0,23	0,42	<b>0,56</b>	0,64	0,86	260
Kiinteistövero (vuokratontti)	0,17	0,20	<b>0,20</b>	0,20	0,23	260
Muut hoitokulut	0,01	0,03	<b>0,04</b>	0,03	0,05	177
Korjaukset	0,69	1,13	<b>1,31</b>	1,34	1,72	420
<b>Yhteensä</b>	<b>4,12</b>	<b>5,38</b>	<b>5,96</b>	<b>6,04</b>	<b>7,60</b>	
Kiinteistövero (oma tontti)	0,25	0,32	<b>0,30</b>	0,28	0,37	179

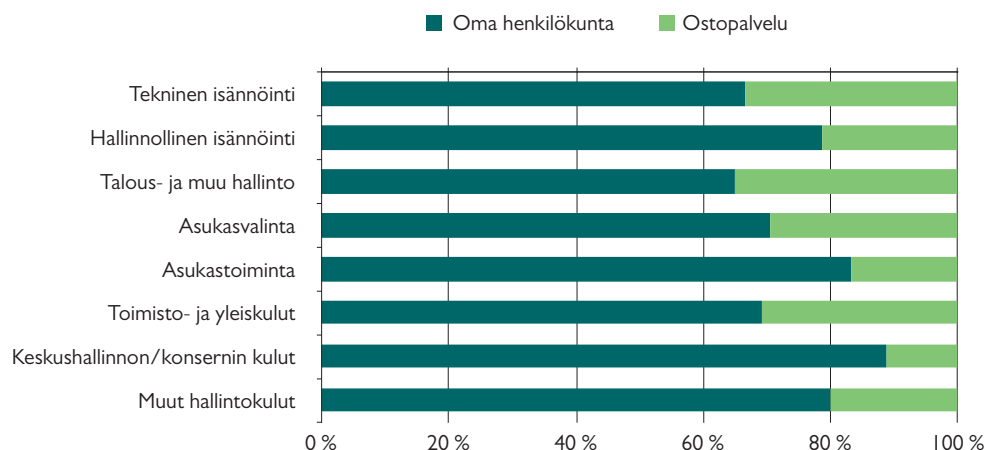
## Kuluerien sisältö

Kuluerien analyysissä on pääosin käytetty keskiarvoa (KA) taulukosta 7. Muut tunnusluvut ovat alakvartiili (alakv), mediaani (md), pinta-alalla (asuinneeliöt (asm<sup>2</sup>)) painotettu keskiarvo, yläkvartiili (yläkv) sekä kiinteistöjen lukumäärä (n) kunkin tunnusluvun taustalla. Tunnuslukujen tulkintaohjeet ovat liitteessä 2.



## Hallinto

Hallintokulujen sisällön voi jakaa esim. kuvan 1 mukaisiin eriin. Kuvasta selviää lisäksi, miten selvityksen yhteisöt nämä toiminnot tuottavat. Hallinnon kulut syntyvät usein yhteisötasolla ja ne jaetaan kohdetasolle laskennallisesti pääosin kohteen neliömäärään perustuen. Tällöin kustannukset ovat usein €/asm<sup>2</sup>/kk -tasolla samansuuruiset yhtiön kaikissa ARA-taloissa. Muutama yhtiö ilmoitti jakavansa kustannukset kohteille toteutuneiden kustannusten perusteella. Hallintokulut ovat tässä selvityksessä pääosin laskennallisia/tasattuja kuluja eivätkä siis samalla tavalla aitoja kohdekohtaisesti toteutuneita kuluja kuin muut.

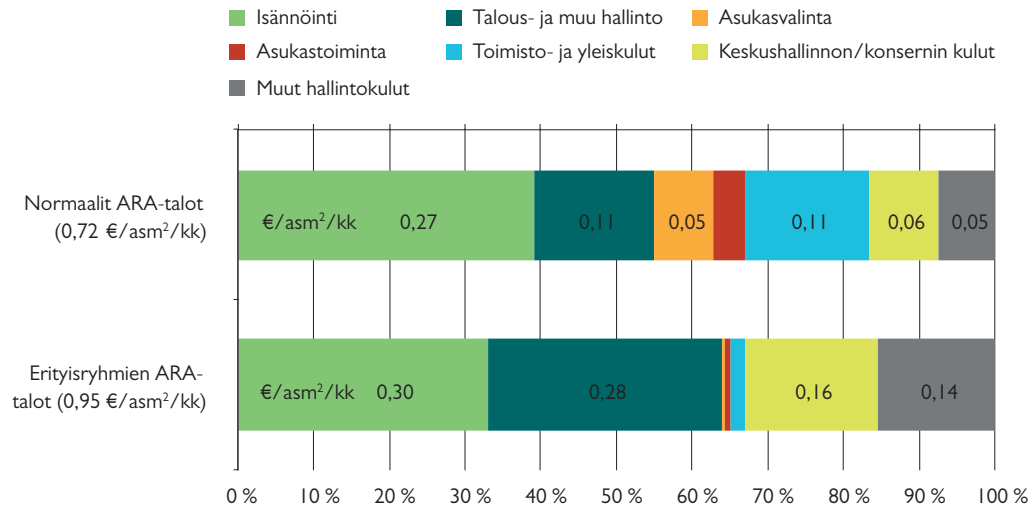


Kuva 1. ARA-asuntokannassa vuokraan sisällytettäviin hallintokuluihin sisältyvät toiminnot ja niiden tuottamistavan prosentuaalinen jakautuminen yhtiöiden välillä.

Taulukko 7 osoittaa, että hallinnon kulujen ala- ja yläkvartiilin kustannustason välinen ero on merkittävä, 0,74 €/asm<sup>2</sup>/kk. Tämä selittyy osin yhtiöiden sisältö- ja kirjauseroilla. Erien määritelmät ja sisällöt vaihtelevat yhtiöittäin ja joitakin kuluja saattaa sisältyä myös muihin kulueriin. Keskushallinnon/konsernin kuluihin mainittiin kuuluvan mm. asuntosalkun hallinta ja johtaminen, hallituksen kulut sekä ATK-, puhelin ja postipalvelut. Muihin hallintokuluihin sisältyi mm. kaapelitv- ja nettikuluja, toimitilojen vuokria, jälkipierintää sekä markkinointikuluja. Osalla yhtiöistä hallinnollinen isännöinti sisältyi talous- ja muuhun hallintoon. Osalla taas talous- ja muu hallinto sisälsi myös asukasvalinnan sekä toimisto- ja yleiskulut. Joissain tapauksissa asukasvalinnan ja keskushallinnon kulujen kerrottiin sisältyvän hallinnollisen isännöinnin alle.

Hallintokulujen sisältöä tarkennettiin selvityksen puitteissa tehdyllä kyselyllä, jossa kysyttiin vuokriin sisältyvän hallintokulun suuruutta keskimäärin yhtiöittäin vuonna 2013 ja eri toimintojen osuutta kyseisestä kokonaiskulusta (kuva 2). Tässä tarkastelussa on käytetty tunnuslukuna mediaaneja, joka ei ole pienessä aineistossa niin herkkä ääriarvoille. Saatu mediaani poikkeaa hieman kohdekohtaisen analyysin tuottamasta mediaanista (taulukko 7). Tämä johtuu osittain siitä, että todelliset ja vuokraan sisällytettävät hallintokulut eivät välttämättä ole yhtä suuria. Myös lukujen painotus eroaa merkittävästi, sillä taulukon 7 luvut painottuvat kohteiden lukumäärän mukaan ja kuvan 2 luvuissa kukin yhteisö saa yhtä suuren painoarvon. Kuten todettu, hallinnon erien sisällöissä ja tasoissa oli suurta hajontaa yhtiöiden

välillä. Kuvan 2 jakauma on kuitenkin laskettu vain niistä luvuista, joiden sisällöt ovat mahdollisimman yhteneviä. Teknistä ja hallinnollista isännöintiä eivät läheskään kaikki pystyneet erottelamaan, joten niiden kustannuksia on tarkasteltu yhdistettynä.



Kuva 2. Vuokraan sisällytettävän hallintokulun keskimääräinen jakauma (luvut mediaaneja).

Kuvasta 2 havaitaan, että erityisryhmille suunnattujen ARA-talojen omistajien hallintokulut ovat jonkin verran suuremmat kuin normaalien vuokratallyhtiöiden. Hallinnon kulujen jakautumista normaalien ja erityisryhmien ARA-talojen välillä ei voi kuitenkaan suoraan verrata erilaisten kirjauskäytäntöjen ja sisältöjen vuoksi. Molemmilla ryhmillä isännöinti on suurin kuluerä. Normaaaleilla ARA-taloilla seuraavaksi suurimmat erät ovat talous- ja muu hallinto sekä toimisto- ja yleiskulut. Keskushallinnon kulujen osuus on useimmilla yhtiöillä varsin pieni. Valtakunnallisten yhtiöiden hallintokulujen mediaani (0,95 €/asm²/kk) oli selkeästi suurempi kuin kunnallisten yhtiöiden (0,63 €/asm²/kk). Suurimmat erot näiden ryhmien välillä näyttäisivät olevan isännöinnissä sekä talous- ja muussa hallinnossa. Kaikki yhtiöt eivät kuitenkaan pystyneet toimittamaan hallintokuluja eritellysti, minkä vuoksi kuvan 2 kaltaista jaottelua ei voida tehdä kunnallisten ja valtakunnallisten yhtiöiden välillä.

## Käyttö ja huolto ja ulkoalueiden hoito

Käyttö ja huolto -kuluerä kattaa kiinteistön huollosta (vaihtotyöt, puhdistukset, tarkastukset, huollot) muun muassa laitteiden, koneiden ja järjestelmien toimintakunnon säilyttämisestä aiheutuneet kustannukset. Lisäksi kuluerään kuuluu energian ja vedenkulutuksen kulutusseuranta. Ulkoalueiden hoito kattaa muun muassa viheralueiden hoidosta, lumitöistä ja liukkauden torjunnasta aiheutuneet kustannukset. Perinteisesti käytöstä ja huollosta eritellään ulkoalueiden hoito, mutta selvityksessä nämä on yhdistetty, koska kaikki yhteisöt eivät käsittele näitä erillään omassa kirjanpidossaan. Käytön ja huollon sekä ulkoalueiden hoidon kulut olivat keskimäärin 0,68 €/asm²/kk. Näiden kulujen vaihtelu perustuu mm. kaupunkien välisiin eroihin palvelujen hintatasossa. Erityisesti tämän kokonaisuuden kustannustasojen eroja tarkastellaan luvussa 4.

## Siivous

Siivouskulut sisältävät kiinteistönhoito- ja siivousliikkeille kiinteistön sisäpuolisesta (kerrostaloissa rappukäytävät ja yhteiset tilat, kuten saunat ja kerhohuoneet) siivouksesta aiheutuneet kustannukset. Siivouksen kulujen taso oli 0,28 €/asm<sup>2</sup>/kk. Koko aineiston tasolla kuluissa oli vähemmän vaihtelua kuin käyttö ja huolto ja ulkoalueiden hoito -kuluissa. Kustannustasossa on kuitenkin havaittavissa kaupunkikohtaista vaihtelua (taulukko 13).

## Lämmitys

Lämmityskulut sisältävät kiinteistön lämmittämiseen tarvittavasta lämpöenergiasta aiheutuneet lämmityksen perus- ja energiamaksut. Paikalliset energian hinnat vaikuttavat merkittävästi kustannustasoon. Kulutukseen ja siten kustannukseen vaikuttaa myös paikallinen lämpöenergian tarve. Vuosittaiset vaihtelut kulun kustannuksissa ovatkin yleisiä. Lämmityskustannukset olivat aineistossa vuonna 2013 keskimäärin 1,04 €/asm<sup>2</sup>/kk. Kustannusten hajonta oli melko suurta; alakvartiili oli 0,90 €/asm<sup>2</sup>/kk ja yläkvartiili 1,18 €/asm<sup>2</sup>/kk. Lämmityksessä ei valmistumisvuosikymmenittäin tarkasteltuna ollut juurikaan hajontaa, mutta kaupunkitason erot olivat merkittäviä (taulukko 13).

## Vesi ja jätevesi

Vesi ja jätevesi -kuluerä sisältää kiinteistössä käytetystä vedestä ja jätevedestä aiheutuneet kulut sisältäen perus-, käyttövesi- ja jätevesimaksut sekä mittarivuokrat. Veden käytön kustannukset olivat keskimäärin 0,50 €/asm<sup>2</sup>/kk. ARA-taloissa keskimääräinen veden kulutus oli 146 litraa/asukas/vrk (laskenta-aineisto sisälsi 246 ARA-taloa). Lähes joka neljännessä (23 %) aineiston ARA-taloista oli huoneistokohtainen vedenkulutuksen mittausta. ARA-taloissa, joissa oli huoneistokohtainen mittausta (n=97), vedenkulutus oli hieman yli 20 % matalammalla tasolla kuin muissa kiinteistöissä.

## Sähkö

Sähköt kulut kattavat yleisten tilojen sähkönkulutuksen kustannukset. Pääsääntöisesti tähän ei sisälly asukkaan huoneistokohtaisen sähkönkulutuksen kustannuksia. Erityisryhmille suunnattujen kiinteistöjen osalta sähköt kulut sisältävät myös asukkaan sähkön kulutuksesta aiheutuneet kustannukset. Nämä laskutetaan tyypillisimmin asukkailta erillisinä palvelumaksuina. Sähkön kustannus oli normaaleissa ARA-taloissa 0,20 €/asm<sup>2</sup>/kk, kun se erityisryhmien ARA-taloissa oli 1,59 €/asm<sup>2</sup>/kk. Erityisryhmille vuokrattavien ARA-talojen kustannuksia on tarkasteltu syvemmin luvussa 4.6.

## Jätehuolto

Jätehuollon kulut sisältävät jätehuoltoliikkeen veloittamat jätehuollosta aiheutuneet kustannukset. Jätehuollon kustannukset olivat keskimäärin 0,21 €/asm<sup>2</sup>/kk. Valmistumisvuosikymmenittäin tehty tarkastelu osoittaa, että jätehuollon kulut ovat 2000-luvulla valmistuneissa kiinteistöissä matalammat kuin 1980- ja 1990-luvulla valmistuneissa (taulukko 8).

## Vahinkovakuutukset

Vahinkovakuutusten kulut sisältävät kaikki vakuutusmaksuista aiheutuneet kulut. Vuoden 2013 vahinkovakuutuksen keskimääräinen kustannustaso oli 0,04 €/asm<sup>2</sup>/kk. Vahinkovakuutuksen kustannuksissa ei ollut merkittävää eroa yhteisöjen välillä.

## Vuokrat

Vuokrat sisältävät tontin vuokraamisesta aiheutuneet kulut. Tässä tarkastelussa pääosa aineistosta oli vuokratonteilla sijaitsevia kiinteistöjä. Tonttivuokrien keskimääräinen taso oli 0,56 €/asm<sup>2</sup>/kk, mutta iso vaihteluväli osoittaa kaupunkikohtaisen tason merkittävää vaihtelua. Luvussa 4 kaupunkikohtainen tarkastelu (taulukko 13) osoittaa syvemmin eroavaisuudet tonttivuokrien tasoissa.

## Kiinteistövero

Kiinteistövero muodostuu tontin ja rakennusten verotusarvon perusteella, ja se peritään kuntakohtaisten kiinteistöveroprosenttien mukaisena. Vuokratonteilla sijaitsevien rakennusten osalta kiinteistövero kattaa ainoastaan rakennuksen kiinteistöveron. Tarkasteluihin on laskettu rinnakkain sekä vuokratontilla sijaitsevien että omistustontilla sijaitsevien ARA-talojen kiinteistövero. Pääosassa tarkasteluita kiinteistövero käsittää rakennuksen kiinteistöveron, kun suurin osa ARA-taloista sijaitsi vuokratonteilla. Vuokratonteilla sijaitsevien rakennusten kiinteistövero oli keskimäärin 0,20 €/asm<sup>2</sup>/kk. Omistustonteilla sijaitsevien rakennusten, joissa kiinteistövero sisältää sekä tontin että rakennuksen kiinteistöveron, kulu oli keskimäärin 0,30 €/asm<sup>2</sup>/kk.

## Muut hoitokulut

Muut hoitokulut -kuluerä kattaa kulut, joita ei ole voitu kohdistaa muualle. Yleensä kuluerään kirjataan hyvin pieniä kustannuksia. Tässä ainoastaan 177 ARA-talolle oli kirjattu muita hoitokuluja ja ne olivat keskimäärin 0,04 €/asm<sup>2</sup>/kk.

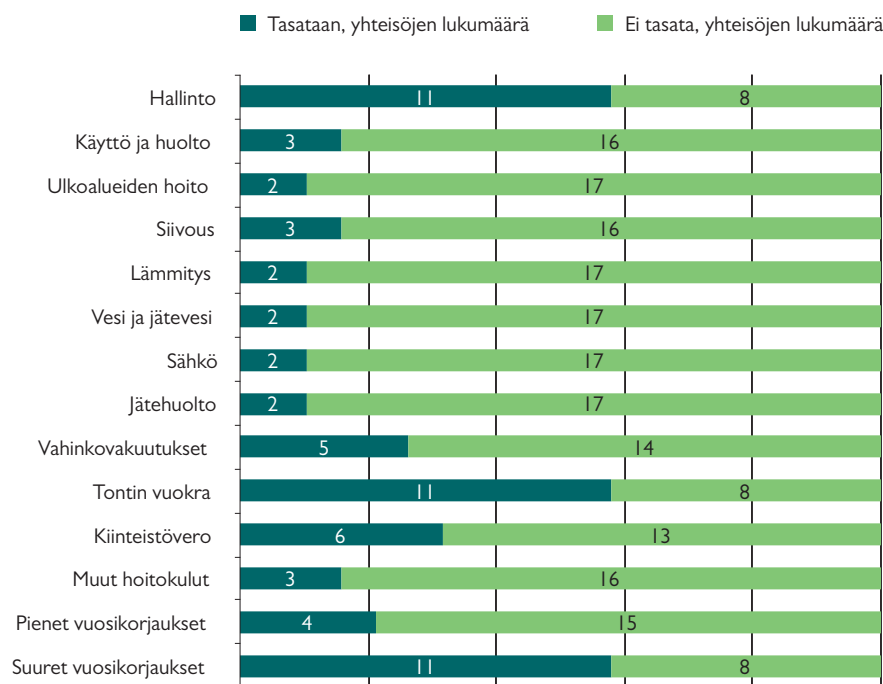
## Korjaukset

Korjauskulut sisältävät kustannukset, jotka ovat syntyneet kiinteistön rakennustekniikan sekä kiinteistöön kuuluvien järjestelmien säilyttämisestä alkuperäisellä tasolla. Korjaukset ovat usein jaksottaisia ja ennalta suunniteltuja. Ne voivat perustua kunnossapitosuunnitelmaan tai korjausohjelmaan. Kuluerään sisältyy myös yllättävät, esimerkiksi vesivahingon aiheuttamat korjauskustannukset. Peruseräpäätteenä on, että alkuperäistä tasoa ylläpitävät korjaukset kirjataan korjauksiin, mutta tasoa nostavat kustannukset aktivoidaan. Korjauskäytännöt kuitenkin vaihtelevat yhtiöittäin, mikä tulee huomioida korjauskustannusten analyysissä.

Kuluerään sisällytetään myös huoneistokorjaukset, joita voidaan tehdä esimerkiksi vuokralaisen vaihtuessa. Huoneistokorjaukset toimitettiin eriteltynä 319 ARA-talosta, ja niiden taso oli keskimäärin 0,72 €/asm<sup>2</sup>/kk, kun kokonaisuudessaan korjauskustannukset olivat 1,31 €/asm<sup>2</sup>/kk.

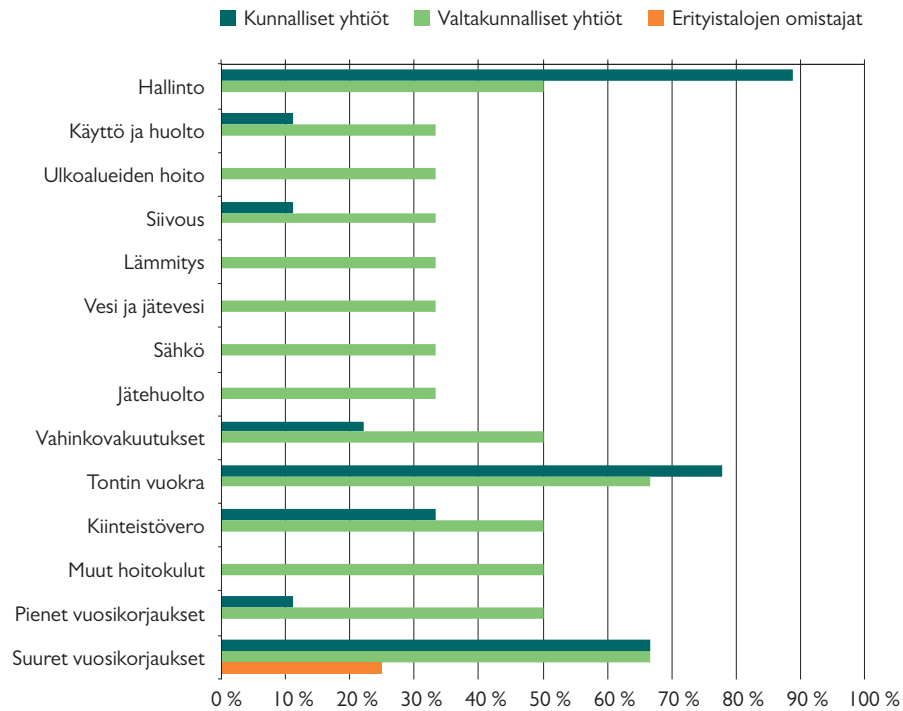
Yksittäistä vuotta tarkasteltaessa pitää huomioida, että mukana voi olla myös poikkeuksellisia kustannuksia. Tämänkaltaisia voivat olla esimerkiksi vesivahingoista aiheutuneet korjauskulut. Korjauskustannusten osalta pidempi aikasarja kustannustasoista antaisi kattavamman kuvan kyseisen kulun pidemmän aikavälin tasosta.

Aravarajoitus- ja korkotukilain mukaan saman omistajan ARA-talojen kustannuksia voidaan tasata vuokrissa. Tällöin yhteisön koko asuntokannan kustannukset kohdennetaan kiinteistöille oikeudenmukaisessa suhteessa (huomioiden esim. kiinteistöjen sijainti ja laatutaso). ARA:n suositus on, että tasaus ei kuitenkaan kohdistuisi hoitokuluihin, joiden suuruuteen asukkaat voivat omalla toiminnallaan vaikuttaa. Kuvan 3 mukaan yhteisöjen tasaukset kohdistuvatkin pääosin hallintoon, tontin vuokriin ja suuriin vuosikorjauksiin. Näitä kuluja tasaa 11 yhteisöä (58 % selvitykseen osallistuneista yhteisöistä). Noin 30 % eli kuusi yhteisöä ilmoitti tasaavansa kiinteistöveron kustannukset.



Kuva 3. Kulujen tasaaminen yhteisöissä (vastaukset 19 yhteisöstä).

Kuvasta 4 nähdään, että osa valtakunnallisista yhtiöistä tasaa myös varsinaisia hoitokuluja. Näitä kuluja ovat käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja jätehuolto. Kunnalliset yhtiöt tasaavat lähinnä pääomakuluja. Erityistaloja omistavat yhtiöt eivät tasaa kuluja käytännössä lainkaan, mikä onkin ARAn suositus.



Kuva 4. Kulueriä tasaavien yhtiöiden osuus kyseisestä toimijatyypistä (esimerkiksi hallintokuluja tasaa 89 % kunnallisista yhteisöistä ja 50 % valtakunnallisista).

## 4 ARA-talojen hoitokulujen analysointi

4.1

### Valmistumisvuosikymmenten väliset erot

Selvityksessä 1980- ja 1990-luvuilla valmistuneet ARA-talot muodostavat kokonaistoksesta n. 70 % osuuden. Näissä kiinteistöissä kustannukset ovat keskimäärin korkeimmalla tasolla, hieman yli 6 €/asm<sup>2</sup>/kk (taulukko 8). Huomattavasti alhaisemmat (5,56 €/asm<sup>2</sup>/kk) kustannukset on 2000-luvulla valmistuneissa kiinteistöissä, joissa korjauskulujen matalampi taso tuo suurimman kustannuseron muihin vuosikymmeneihin nähden. Käyttö ja huolto ja ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi sekä jätehuolto ovat aavistuksen matalammalla tasolla 2000-luvulla valmistuneissa kiinteistöissä, mutta toisaalta sähkön kustannukset ovat 0,07 €/asm<sup>2</sup>/kk korkeammat kuin 1990-luvun kiinteistöissä. KTI Ylläpitokustannusvertailun (sisältää pääosin vuokratyössä olevia vapaarahoitteisia asuinkerrostaloja) kerrostalokiinteistöjen aineistossa näkyy samankaltainen ilmiö siinä, että 2000-luvulla valmistuneissa kiinteistöissä käyttö ja huolto ja ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi sekä jätehuolto ovat matalammalla tasolla kuin vanhemmissa kiinteistöissä, mutta toisaalta sähkön kustannukset ovat korkeammat. Uudempien kiinteistöjen kiinteistötექniikka, esimerkiksi koneelliset ilmanvaihtopuhaltimet, nostavat sähkön kulutusta. Joissain tapauksissa myös kylpyhuoneiden lattialämmitys voi kuulua kiinteistösähkön piiriin, eikä vuokralaisen omaan sähkösopimukseen. Tämänkaltaiset tekijät voivat jopa kak-

Taulukko 8. Hoitokulujen taso valmistumisvuosikymmenen mukaan jaoteltuna (luvut keskiarvoja).

asm <sup>2</sup> keskimäärin	3426	2903	3011
€/asm <sup>2</sup> /kk	1980-luku (n=137)	1990-luku (n=177)	2000-luku (n=127)
Hallinto	0,89	0,88	0,87
Käyttö ja huolto + Ulkoal. hoito	0,71	0,68	0,64
Siivous	0,33	0,27	0,24
Lämmitys	1,05	1,05	1,02
Vesi ja jätevesi	0,51	0,50	0,47
Sähkö (kiinteistö)	0,20	0,19	0,26
Jätehuolto	0,23	0,21	0,19
Vahinkovakuutukset	0,05	0,05	0,05
Tonttivuokrat (vuokratontti)	0,48	0,59	0,64
Kiinteistövero (vuokratontti)	0,16	0,21	0,23
Muut hoitokulut	0,03	0,05	0,04
Korjaukset	1,55	1,44	0,89
<b>Yhteensä</b>	<b>6,19</b>	<b>6,13</b>	<b>5,56</b>
Kiinteistövero (oma tontti)	0,18	0,32	0,36

sinkertaistaa sähkön kulutuksen, mikä näkyy suoraan kustannustasossa. Uusimpien 2000-luvulla valmistuneiden kerrostalojen kokonaiskulut ovat tilastollisesti merkitsevästi alhaisemmat kuin 1980- ja 1990-luvuilla valmistuneilla taloilla (testin p-arvo  $\approx 0,000$ ). 1980- ja 1990-lukujen välillä ei ole tilastollisesti merkitsevää eroa.

#### 4.2

### Pääkaupunkiseudun ja muiden kaupunkien väliset erot

Pääkaupunkiseudun (Helsinki, Espoo ja Vantaa) kustannustaso on kiinteistön ylläpidossa tyypillisesti korkeampi kuin muissa kaupungeissa (Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Kuopio, Lahti ja Rovaniemi), mikä on havaittavissa myös tässä tarkastelussa (taulukko 9). Pääkaupunkiseudun kokonaiskulut ovat aineistossa 15 % korkeammat kuin muissa kaupungeissa. Kokonaiskulujen keskiarvojen ero pääkaupunkiseudun ja muiden kaupunkien välillä on tilastollisesti merkitsevä (p-arvo  $\approx 0,000$ ).

Kustannustasojen ero ei selity yksittäisillä palveluiden hintatasojen välisillä eroilla, vaikkakin esimerkiksi siivouksessa pääkaupunkiseutu on 0,06 €/asm<sup>2</sup>/kk korkeammalla tasolla kuin muut kaupungit. Käytännössä suurin ero tulee tonttivuokrasta. Pääkaupunkiseudulla tonttivuokra on 0,97 €/asm<sup>2</sup>/kk, kun se muissa kaupungeissa vuokratonteilla sijaitsevilla ARA-taloissa on 0,30 €/asm<sup>2</sup>/kk. Mikäli yhteensä-luvusta poistaa tonttivuokrien ja kiinteistöveron vaikutuksen, ovat kokonaiskulut pääkaupunkiseudulla 5,32 €/asm<sup>2</sup>/kk ja muissa kaupungeissa 5,10 €/asm<sup>2</sup>/kk. Pääkaupunkiseudulla on tällöin enää noin 4 % korkeammat kustannukset.

Taulukko 9. Pääkaupunkiseudun ja muiden kaupunkien hoitokulujen taso.

asm <sup>2</sup> keskimäärin	3658	2615
valmistumisvuosi keskimäärin	1994	1994
€/asm <sup>2</sup> /kk	Pääkaupunkiseutu (n=203)	Muut kaupungit (n=237)
Hallinto	0,91	0,86
Käyttö ja huolto + Ulkoal. hoito	0,69	0,67
Siivous	0,31	0,25
Lämmitys	1,07	1,02
Vesi ja jätevesi	0,49	0,50
Sähkö (kiinteistö)	0,22	0,21
Jätehuolto	0,23	0,20
Vahinkovakuutukset	0,05	0,06
Tonttivuokrat (vuokratontti)	0,97	0,30
Kiinteistövero (vuokratontti)	0,18	0,21
Muut hoitokulut	0,03	0,05
Korjaukset	1,32	1,29
<b>Yhteensä</b>	<b>6,46</b>	<b>5,62</b>
Kiinteistövero (oma tontti)	0,29	0,31



## Valtakunnallisten ja kunnallisten yhtiöiden väliset erot hoitokuluissa

Toimijakohtaisia eroja tarkastellaan tässä selvityksessä jaottelemalla yhtiöt valtakunnallisiin ja kunnallisiin yhteisöihin, joiden voidaan ajatella olevan erilaisia toimijoita. Näidenkin ryhmien sisällä on yhtiökohtaisia eroja. Valtakunnallisten yhteisöjen kustannustaso näyttää olevan hieman korkeampi kuin kunnallisilla yhteisöillä (taulukko 10). Kokonaiskulujen ero on 0,42 €/asm<sup>2</sup>/kk, minkä suuruus on tilastollisesti merkitsevä (p-arvo ≈ 0,002). Suurin ero aiheutuu hallintokuluista, jotka ovat valtakunnallisilla lähes kaksinkertaiset. Käyttö ja huolto ja ulkoalueiden hoito -kokonaisuudessa puolestaan kunnallisten yhteisöjen kustannukset ovat 0,20 €/asm<sup>2</sup>/kk korkeammat kuin valtakunnallisten. Myös lämmityskustannukset ovat korkeammat kunnallisilla yhtiöillä. Kunnallisten yhtiöiden tonttivuokrat näyttävät olevan matalammalla tasolla kuin valtakunnallisilla toimijoilla.

Taulukko 10. Hoitokulut yhteisötyypeittäin (luvut keskiarvoja).

€/asm <sup>2</sup> /kk	Valtakunnalliset yhteensä (n=183)	Kunnalliset yhteensä (n=257)
Hallinto	1,21	0,65
Käyttö ja huolto + Ulkoal. hoito	0,59	0,74
Siivous	0,28	0,28
Lämmitys	0,98	1,09
Vesi ja jätevesi	0,48	0,51
Sähkö (kiinteistö)	0,20	0,22
Jätehuolto	0,22	0,20
Vahinkovakuutukset	0,04	0,06
Tonttivuokrat (vuokratontti)	0,68	0,50
Kiinteistövero (vuokratontti)	0,19	0,20
Muut hoitokulut	0,04	0,04
Korjaukset	1,31	1,30
<b>Yhteensä</b>	<b>6,22</b>	<b>5,80</b>
Kiinteistövero (oma tontti)	0,32	0,28

Alueittaisissa tarkasteluissa havaitaan, että valtakunnallisten yhteisöjen kustannukset ovat korkeammat sekä pääkaupunkiseudulla että muissa kaupungeissa (taulukot 11 ja 12). Muissa kaupungeissa ero on kuitenkin selvästi pienempi. Kuluerätasolla erot ovat melko samansuuntaisia molemmilla alueilla. Poikkeuksena mainittakoon tonttivuokrat, joissa ei muissa kaupungeissa ole eroa yhteisötyyppien välillä. Pääkaupunkiseudulla korjauskustannukset ovat korkeammat valtakunnallisilla toimijoilla, mutta muissa kaupungeissa tilanne on toisin päin.

Lisäksi taulukoissa on esitetty KTI Ylläpitokustannusvertailusta vertailuluku, jonka voidaan katsoa kuvaavan vastaavaa kulutasoa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokannassa. Nämä vertailuluvut on laskettu samalla ikä- ja aluerajauksella kuin ARA-selvitysaineiston luvut. ARA-talojen kustannukset ovat sekä pääkaupunkiseudulla että muissa tarkasteluissa kaupungeissa jonkin verran korkeammat kuin KTI:n tietokannassa. Ero kulutasossa selittyy suurelta osin ARA-talojen korkeammilla hallintokustannuksilla. Nämä luvut eivät kuitenkaan ole vertailukelpoisia, sillä KTI:n

luvuissa on ainoastaan suoraan kiinteistölle kohdistuneet kulut, joista puuttuu mm. keskus-/omistajahallinnon kuluja.

Taulukko 11. Pääkaupunkiseudun kustannustaso yhteisötyypeittäin (luvut keskiarvoja).

PKS €/asm <sup>2</sup> /kk	Kaikki yhteisöt (n=203)	Valtakun- nalliset yhteensä (n=83)	Kunnalliset yhteensä (n=120)	KTI Ylläpi- tokustan- nus-vertailu (n=218)
Hallinto	0,91	1,26	0,66	0,37
Käyttö ja huolto + Ulkoal. hoito	0,69	0,57	0,77	0,76
Siivous	0,31	0,30	0,32	0,25
Lämmitys	1,07	1,02	1,10	1,02
Vesi ja jätevesi	0,49	0,48	0,51	0,45
Sähkö (kiinteistö)	0,22	0,20	0,23	0,19
Jätehuolto	0,23	0,25	0,21	0,24
Vahinkovakuutukset	0,05	0,04	0,05	0,04
Tonttivuokrat (vuokra- tontti)	0,97	1,06	0,89	1,08
Kiinteistövero (vuokra- tontti)	0,18	0,16	0,19	0,16
Muut hoitokulut	0,03	0,08	0,03	0,04
Korjaukset	1,32	1,46	1,24	1,45
<b>Yhteensä</b>	<b>6,46</b>	<b>6,90</b>	<b>6,20</b>	<b>6,04</b>
Kiinteistövero (oma tontti)	0,29	0,30	0,29	0,37

Taulukko 12. Muiden kaupunkien kustannustaso yhteisötyypeittäin (luvut keskiarvoja).

Muut kaupungit €/asm <sup>2</sup> /kk	Kaikki yhteisöt (n=237)	Valtakun- nalliset yhteensä (n=100)	Kunnalliset yhteensä (n=137)	KTI Ylläpi- tokustan- nus-vertailu (n=237)
Hallinto	0,86	1,17	0,64	0,39
Käyttö ja huolto + Ulkoal. hoito	0,67	0,60	0,72	0,64
Siivous	0,25	0,27	0,23	0,26
Lämmitys	1,02	0,95	1,07	1,01
Vesi ja jätevesi	0,50	0,48	0,51	0,48
Sähkö (kiinteistö)	0,21	0,20	0,22	0,18
Jätehuolto	0,20	0,20	0,20	0,19
Vahinkovakuutukset	0,06	0,05	0,06	0,04
Tonttivuokrat (vuokra- tontti)	0,30	0,31	0,30	0,32
Kiinteistövero (vuokra- tontti)	0,21	0,21	0,21	0,22
Muut hoitokulut	0,05	0,03	0,07	0,02
Korjaukset	1,29	1,20	1,36	1,28
<b>Yhteensä</b>	<b>5,62</b>	<b>5,66</b>	<b>5,59</b>	<b>5,04</b>

Muut kaupungit = Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Kuopio, Lahti ja Rovaniemi

## Kaupunkien väliset tarkastelut

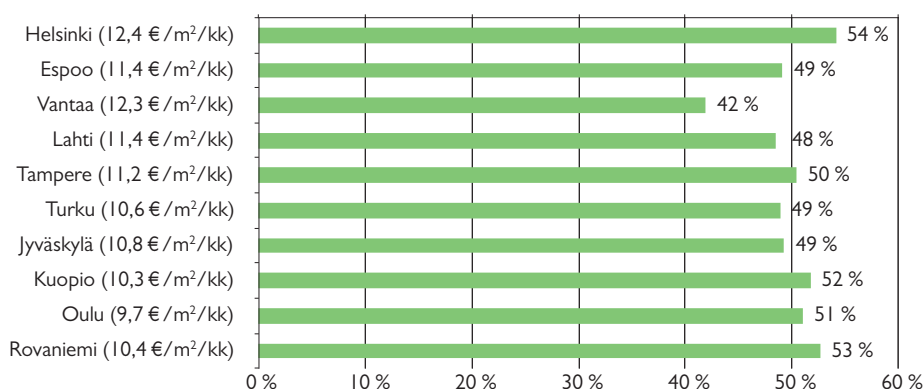
Kaupunkikohtaisia keskilukuja tarkasteltaessa on huomioitava vaihtelu tarkastelun kiinteistöjen lukumäärässä (taulukko 13). Esimerkiksi Helsingin tunnusluvut on laskettu 89 asuinkerrostalon aineistosta, kun Rovaniemen aineistossa on ainoastaan 25 kohdetta. Tonttivuokrat muodostavat merkittävän kaupunkikohtaisen eron, minkä vuoksi taulukon 13 yhteensä-luvuissa ei ole huomioitu tonttivuokria eikä kiinteistöveroja. Näin ollen voidaan tarkastella paremmin eroavaisuuksia ja samankaltaisuuksia kaupunkikohtaisissa kustannuksissa. Kokonaiskuluissa (ilman tonttivuokria ja kiinteistöveroja) Helsinki nousee kustannustasoltaan korkeimmalle eli 5,69 €/asm<sup>2</sup>/kk tasolle. Helsingissä käytön ja huollon sekä ulkoalueiden hoidon kustannukset ovat keskimäärin muita kaupunkeja korkeammalla tasolla. Ainoa poikkeus on Rovaniemi, jossa käyttö ja huolto ja ulkoalueiden hoito on lähes 1 €/asm<sup>2</sup>/kk -tasolla. Toisaalta korjausten osalta Rovaniemi on matalimmalla tasolla (0,87 €/asm<sup>2</sup>/kk). Tämän selittää osittain koko aineistoa selvästi matalampi käyttöaste, mikä johtaa siihen, ettei korjausten tekeminen ole taloudellisesti kannattavaa. Kaupunkien välillä sähkön kustannuksissa on kaikkein vähiten kaupunkikohtaista vaihtelua. Palveluihin liittyvissä kustannuksissa (käyttö ja huolto ja ulkoalueiden hoito, siivous ja korjaukset) kaupunkikohtaiset erot ovat merkittävät. Myös kaukolämmön hinnassa on alueellisia eroja. Kiinteistöliiton vuotuisen Indeksitalovertailun mukaan Oulussa oli v. 2013 selvästi matalimmat kaukolämmön kustannukset, kun tarkastellaan tämän selvityksen kaupunkeja. Tämä selittää osittain Oulun muita kaupunkeja matalampia lämmityskuluja.

Taulukko 13. Kaupunkikohtaiset kustannustasot (luvut keskiarvoja). Jos solussa on viiva, kyseistä lukua ei ole pystytty laskemaan, koska aineisto ei ole tältä osin riittävän kattava.

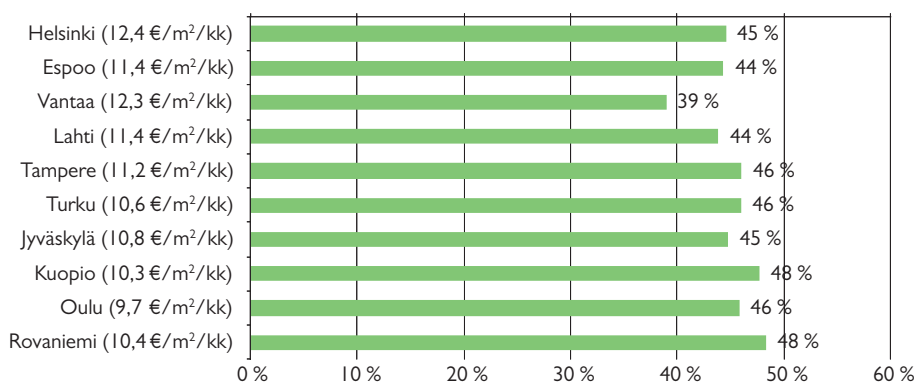
€/asm <sup>2</sup> /kk	Helsinki (n=89)	Espoo (n=41)	Vantaa (n=73)	Lahti (n=32)	Tampere (n=43)	Turku (n=32)	Jyväskylä (n=33)	Kuopio (n=32)	Oulu (n=40)	Rovaniemi (n=25)
Hallinto	0,94	0,92	0,86	1,00	0,80	0,59	0,99	1,10	0,79	0,78
Käyttö ja huolto + Ulkoal. hoito	0,83	0,63	0,55	0,63	0,60	0,71	0,65	0,59	0,65	0,95
Siivous	0,36	0,30	0,26	0,21	0,24	0,33	0,20	0,29	0,17	0,32
Lämmitys	0,95	1,16	1,17	1,03	1,16	1,09	1,06	1,00	0,75	1,08
Vesi ja jätevesi	0,53	0,44	0,48	0,48	0,43	0,46	0,67	0,52	0,42	0,55
Sähkö (kiinteistö)	0,22	0,26	0,19	0,23	0,20	0,21	0,18	0,19	0,21	0,25
Jätehuolto	0,24	0,17	0,24	0,18	0,18	0,26	0,18	0,19	0,20	0,21
Vahinko- vakuutuk- set	0,05	0,06	0,04	0,04	0,06	0,08	0,05	0,04	0,06	0,06
Muut hoitokulut	-	-	-	-	-	0,04	0,05	-	0,11	-
Korjaukset	1,56	1,36	1,01	1,45	1,50	1,44	0,97	1,13	1,46	0,87
<b>Yhteensä</b>	<b>5,69</b>	<b>5,28</b>	<b>4,80</b>	<b>5,24</b>	<b>5,17</b>	<b>5,22</b>	<b>5,00</b>	<b>5,06</b>	<b>4,82</b>	<b>5,07</b>
Tontti- vuokrat (vuokra- tontti)	0,94	-	-	-	-	-	0,28	0,19	0,34	0,29
Kiinteistö- vero (vuokra- tontti)	0,17	-	-	-	-	-	0,24	0,22	0,18	0,18
Kiinteistö- vero (oma tontti)	-	0,31	0,29	0,34	0,32	0,24	0,37	-	-	-

## Hoitokulujen osuus vuokralaisilta perittävästä vuokrasta

Toteutuneiden hoitokulujen osuus vuokralaisilta perittävästä vuokrasta (sisältäen vesimaksun) oli vuonna 2013 keskimäärin 49 % (kuva 5), kun tarkastelussa on kaikki 13 kuluerää. Tonttivuokrat ja kiinteistöverot luetaan kuitenkin usein ARA-talojen vuokranmäärityksessä pääomakuluiksi, eivätkä ne siten ole mukana vuokranmäärityksessä käytetyissä hoitokuluissa. Kun nämä erät poistetaan hoitokuluista, on varsinaiseen kiinteistön hoitoon kohdistuvien kustannusten osuus 44 % vuokrasta (kuva 6). Vantaan matalaa osuutta selittävät sekä suhteellisen korkea vuokrataso että matalahko kustannustaso (verrattuna muihin kaupunkeihin). Etenkin Helsingin kustannustaso laskee merkittävästi, kun tonttivuokrat poistetaan hoitokuluista.



Kuva 5. Toteutuneiden hoitokulujen (kaikki kuluerät) osuus vuokrasta (keskimäärin 49 %) ja keskimääräinen vuokrataso (€/m²/kk) kaupungeittain.



Kuva 6. Toteutuneiden hoitokulujen osuus vuokrasta ilman tonttivuokria ja kiinteistöveroaa (keskimäärin 44 %) sekä keskimääräinen vuokrataso (€/m²/kk) kaupungeittain.

## Normaalien ja erityisryhmille vuokrattavien asuntojen hoitokulujen erot

Normaalien ja erityisryhmille vuokrattavien ARA-talojen kustannusrakenne on huomattavan erilainen kulujen sisältöerojen vuoksi. Merkittävimmät sisältöerot ovat siivouksessa ja sähkössä – kummankin kuluerän sisältö on erityisryhmille tarkoitetuissa kohteissa huomattavasti laajempi sisältäen myös suoraan asukkaalle kohdistuvia kustannuksia. Nämä veloitetaan tyypillisesti erillisinä palvelumaksuina asukkailta. Erityisryhmille suunnatuissa ARA-taloissa myös yhteistilat tuovat eroa normaaleihin ARA-taloihin verrattuna. Tunnuslukuja tulkittaessa on myös huomioitava, että kiinteistöjen ominaisuudet ovat huomattavan erilaisia. Erityisryhmien ARA-taloissa on sekä yhteisiä tiloja että aputiloja enemmän kuin normaaleissa ARA-taloissa. Lisäksi nämä ovat pinta-alaltaan huomattavasti pienempiä. Vanhuksille suunnatuissa ARA-taloissa huoneistoala oli aineistossa keskimäärin 2116 m<sup>2</sup> ja kehitysvammaisten ARA-taloissa vastaavasti 802 m<sup>2</sup>. Muussa aineistossa huoneistoala oli keskimäärin 3137 m<sup>2</sup>.

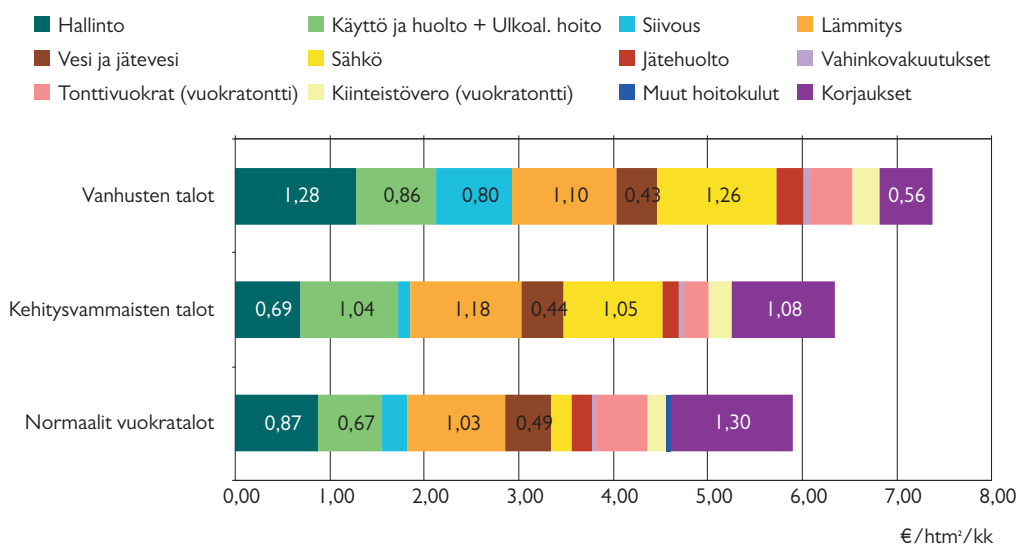
Kaikki yhtiöt eivät pystyneet toimittamaan tietoa asuinalasta, joka sisältäisi ainoastaan asuntojen pinta-alan. Taulukossa 14 esitetyissä luvuissa asuinala (asm<sup>2</sup>) sisältää myös apu- ja yhteistiloja, jolloin aineisto saatiin riittävän kattavaksi. Osasta kiinteistöistä oli saatavilla ainoastaan huoneistoala (htm<sup>2</sup>), johon sisältyy näiden lisäksi palveluhenkilöstön tilat. Yhteensä apu- ja yhteistilojen sekä palveluhenkilöstön tilojen osuus huoneistoalasta oli tässä aineistossa noin kolmannes. Kehitysvammaisten kohteissa näitä tiloja oli pääosin suhteellisesti enemmän. Huoneistoala saatiin kerättyä yhdenmukaisella sisällöllä, minkä vuoksi huoneistoalaan suhteutetuissa luvuissa on selvästi vähemmän hajontaa. Nämä luvut myös kuvaavat paremmin koko kiinteistön kustannuksia ja ovat paremmin vertailtavissa normaaleihin ARA-taloihin.

Selvityksessä tavoitteena oli kartoittaa eroavaisuuksia erityisryhmille suunnattujen ja normaalien ARA-talojen välillä. Taulukko 14 havainnollistaa kustannustasoja erityisryhmille suunnatuissa ja normaaleissa ARA-taloissa. Kustannusten vertailtavuutta rajoittavat kuitenkin sekä erityiskohteiden selvitysaineiston pienuus (52 kohdetta) että edellä kuvatut merkittävät erot kustannusten sisällössä. Lähes pääsääntöisesti kustannukset ovat korkeammalla tasolla erityisryhmille suunnatuissa ARA-taloissa. Siivouksen ja sähkön lisäksi myös hallintokulut ovat erityiskohteissa selkeästi normaalikohteita korkeammat. Korjausten kustannustaso on puolestaan selkeästi matalampi, mikä johtunee suurelta osin siitä, että aineiston kiinteistöt ovat suhteellisen uusia.

Taulukko 14. Kustannusjakauma erityisryhmille suunnatuissa ja normaaleissa ARA-taloissa (luvut keskiarvoja)

	Erityiskohteet, €/asm <sup>2</sup> /kk	Erityiskohteet, €/htm <sup>2</sup> /kk	Normaalikohteet, €/htm <sup>2</sup> /kk
Hallinto	1,47	1,02	0,87
Käyttö ja huolto + ulkoal. hoito	1,36	0,93	0,67
Siivous	0,89	0,66	0,28
Lämmitys	1,52	1,13	1,03
Vesi ja jätevesi	0,60	0,44	0,49
Sähkö	1,59	1,18	0,21
Jätehuolto	0,34	0,25	0,21
Vahinkovakuutukset	0,07	0,05	0,05
Tonttivuokrat (vuokratontti)	0,55	0,37	0,55
Kiinteistövero (vuokratontti)	0,37	0,27	0,20
Muut hoitokulut	0,00	0,00	0,04
Korjaukset	1,17	0,79	1,30
<b>Yhteensä</b>	<b>9,92</b>	<b>7,09</b>	<b>5,90</b>

Aineisto voidaan myös jaotella vanhuksille ja kehitysvammaisille vuokrattuihin taloihin. Vanhusten talojen kustannukset näyttävät olevan selkeästi korkeammat (kuva 7), mutta tässäkin on jonkin verran sisältöeroja. Kehitysvammaisille suunnattujen talojen siivouskulun pienuutta selittää se, että näissä taloissa siivous tapahtuu pääosin palvelukodin henkilöstön toimesta. Hallintokulun suuri ero johtunee eroavaisuuksista kirjauskäytännöissä. Keskimääräinen valmistumisvuosi vanhusten taloissa on 2011 ja kehitysvammaisten taloissa 2002, mikä selittää kehitysvammaisten talojen korkeampia korjauskustannuksia. Lisäksi käytön ja huollon sekä ulkoalueiden hoidon kustannukset ovat jonkin verran korkeammat kehitysvammaisille suunnatuissa taloissa.



Kuva 7. Vanhuksille ja kehitysvammaisille suunnattujen ARA-talojen ja normaalien ARA-talojen hoitokulujen taso (luvut keskiarvoja, €/htm<sup>2</sup>/kk).

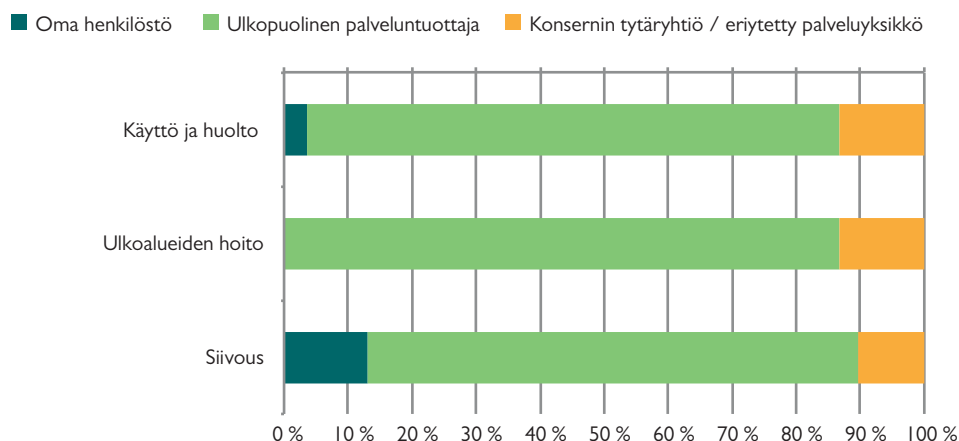
## 5 Hoitokulujen optimointi

### 5.1

#### Palvelujen tuottamisen vaihtoehtoiset mallit

Suurin osa selvitykseen osallistuneista yhtiöistä ostaa kiinteistönhoitoon liittyvät palvelut (käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito ja siivous) ulkopuolisilta palveluntuottajilta (kuva 8). Tilanteen arvioitiin pysyvän ennallaan seuraavien 3-5 vuoden aikana lukuun ottamatta yhtä yhtiötä, joka sekin arvioi ulkoistamisen lisääntyvän. Laatutason arviointi ja vertailu itse tuotettujen ja ostettujen palvelujen välillä on kuitenkin haastavaa ja perustuu jokseenkin tapauskohtaisiin arvioihin. Lähes puolet, 47 %, yhteisöjen edustajista arvioi itse tuotettujen palvelujen laadun paremmaksi kuin ostopalvelujen laadun. Toisaalta 42 % (8 vastaajaa) ei ollut samaa eikä eri mieltä itse tuotettujen palvelujen paremmasta laatuasosta ulkoistettuun palveluun verrattuna. Isännöinnin ja muiden hallinnollisten palvelujen kustannus- ja laatutason vertailu ostettujen ja itse tuotettujen palvelujen välillä koettiin jopa mahdottomaksi.

Käytännössä yhä suurempi osuus myös kunnallisista vuokratilayhtiöistä ostaa etenkin kiinteistönhoidon palvelut ulkopuolisilta palveluyrityksiltä, jotka ovat erikoistuneita kyseisten tehtävien suorittamiseen. Tämän lisäksi palveluita pyritään keskittämään ja siten hakemaan optimaalista ja kustannustehokasta palveluntuotannon ratkaisua.



Kuva 8. Palveluiden tuotantotavan jakauma selvityksen ARA-taloissa.

### 5.2

#### Ylläpito kestävässä kiinteistöjohtamisessa ja kiinteistöjen arvon säilymisessä

Kiinteistöjohtamisessa keskeistä on huomioida kiinteistöjen pitkä elinkaari ja sen turvaaminen. Tämän vuoksi tarvitaan suunnitelmallista ylläpitoa ja kokonaisuuden hal-



lintaa. Suurin osa yhteisöjen edustajista (53 %) arvioi ylläpitotoimenpiteiden nykyisen tason riittäväksi. Kiinteistöjen käytettävyyden varmistamisen ja pitkän tähtäimen arvon säilyttämisen haasteita lisää kuitenkin peruskorjauksiin varautumisen riittämättömyys. Kyselyssä 70 % vastaajista arvioi, että peruskorjauksiin varautumisen taso ei nykyisellään ole riittävä. Vuonna 2013 vuokriin sisällytettävä peruskorjauksiin varautumisen määrä oli yhtiöissä keskimäärin noin 0,55 €/m<sup>2</sup>/kk. Varautumisen suuruudessa oli kuitenkin paljon hajontaa yhtiöittäin ja osa ilmoitti, että varsinaista varautumista ei tehdä lainkaan. Yksittäisen yhtiön sisällä varautumisen määrä oli kuitenkin useimmiten sama kaikilla kohteilla.

Kyselyssä yhteisöjen edustajilta koottiin näkemykset erilaisten toimenpiteiden vaikutuksesta kiinteistön hoitokulujen hillitsemisessä (kuva 9). Kaikkein merkittävimmäksi tekijäksi nousivat investointivaiheen ratkaisut (vastausten keskiarvo 4,17, 1= ei lainkaan vaikutusta ja 5= erittäin paljon vaikutusta). Tämä kuvastaakin sitä, että jo investointivaiheessa on pyrittävä turvaamaan kiinteistöjen pitkä elinkaari ja siten toteutettava ratkaisuja, jotka tukevat tätä. Toiseksi tärkeimmäksi tekijäksi nousi kiinteistöjen suunnitelmallinen kunnossapito (vastausten keskiarvo 4,11). Kumminkin näistä tekijöistä kuvastavat sitä, että kiinteistön elinkaaren huomioiminen jo investointivaiheessa sekä kiinteistönpidon suunnitelmallisuus ja pitkäjänteisyys ovat kiinteistöjohtamisessa keskeisiä elementtejä. Tätä myös tukee kaikkein alhaisimman tärkeysarvosanan saanut vaihtoehto hoitokulujen hallinnassa: *kiinteistöhoidon laatu-  
tason alentaminen*. Merkittäviksi tekijöiksi hoitokulujen hallinnassa nähtiin myös teknisten järjestelmien sekä lämmityksen säätäminen, jota kautta voidaan säästää energiankulutuksessa.

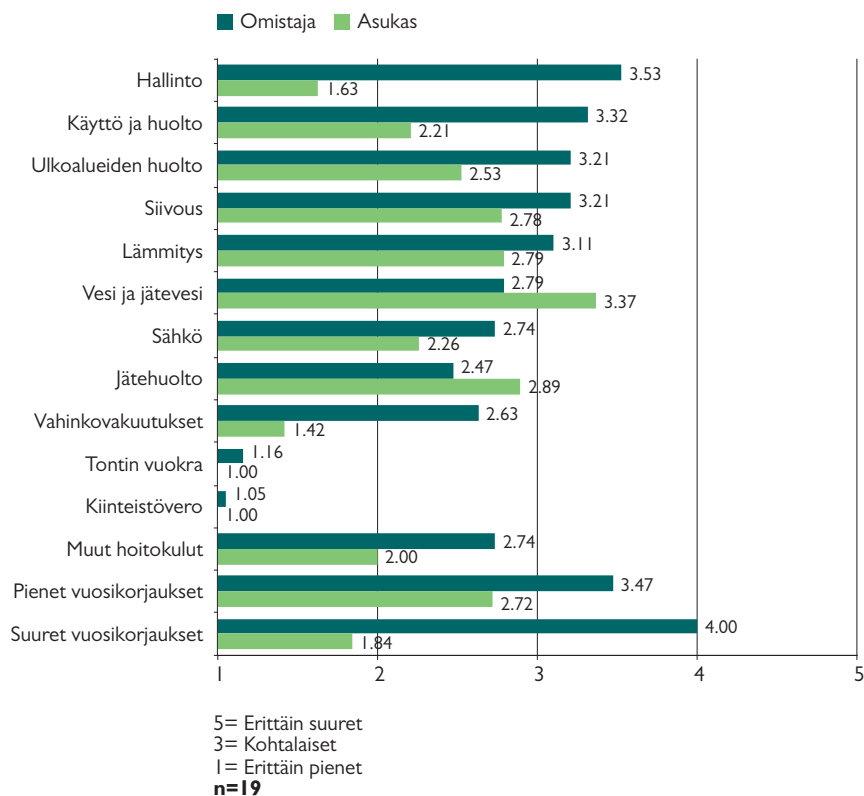


Kuva 9. Eri toimenpiteiden vaikutus hoitokulujen optimointiin, vastausten keskiarvot.

## Vaikutusmahdollisuudet hoitokulujen muodostumiseen ja tasoihin

Yleisesti ottaen omistajan vaikutusmahdollisuudet ovat kyselyn mukaan huomattavasti suuremmat kuin asukkaan vaikutusmahdollisuudet. Omistaja vastaa kiinteistön elinkaaren hallinnasta ja luo perustan kiinteistön arvon säilymiselle.

Asukkaat voivat kuitenkin omalla toiminnallaan vaikuttaa kulutukseen pohjautuviin kustannuksiin, kuten sähkön, lämmityksen, veden ja jäteveden sekä jätehuollon kuluihin (kuva 10). Yhteisöjen edustajat arvioivat asukkaan vaikutusmahdollisuudet veden ja jäteveden (vastausten keskiarvo 3,37) sekä jätehuollon (vastausten keskiarvo 2,89) kuluihin suurimmiksi kaikista kulueristä. Näissä kahdessa kuluerässä asukkaan vaikutusmahdollisuus nousi suuremmaksi kuin omistajan vaikutusmahdollisuus. Sähkön osalta asukkaan vaikutusmahdollisuudet jäivät tasolle 2,26 (vastausten keskiarvo). Tätä selittää ennen kaikkea se, että hoitokuluihin sisältyy vain yleisten tilojen sähkökustannukset. Kuva 9 osoittaa lisäksi, että sähkön osalta esimerkiksi yleisten tilojen liiketunnistimella toimivan valaistuksen vaikutus arvioitiin ainoastaan tasolle 2,33 (vastausten keskiarvo).



Kuva 10. Omistajan ja asukkaan vaikutusmahdollisuudet eri hoitokuluihin, vastausten keskiarvot.

Asukkaiden käyttäytyminen ja tottumukset vaikuttavat siis suorimmin lämmityksen, veden ja jäteveden, jätehuollon sekä sähkön kustannuksiin. Kun laskee nämä neljä kuluerää yhteen, tulee kustannukseksi 1,96 €/asm<sup>2</sup>/kk, mikä vastaa noin kolmasosaa kokonaiskuluista koko aineiston kokonaiskulujen keskiarvosta (5,96 €/asm<sup>2</sup>/kk) laskettuna. Asukkaiden varsinaiset vaikutusmahdollisuudet näihinkin kustannuksiin ovat kuitenkin kokonaisuuden kannalta varsin rajalliset.

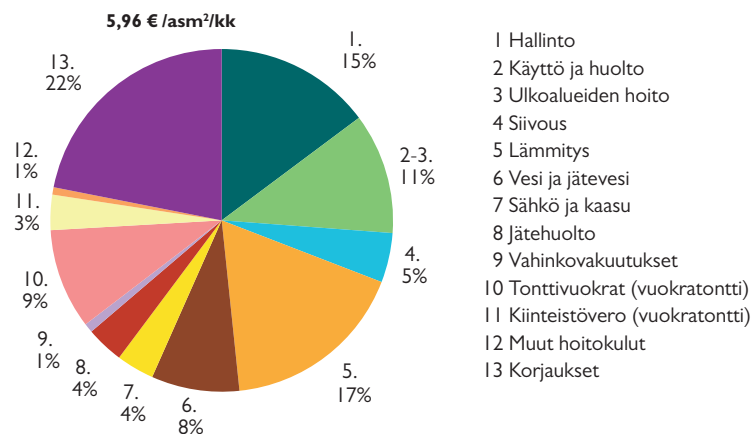
Omistajan vaikutusmahdollisuudet kattavat lähestulkoon kaikki kuluerät lukuun ottamatta tontin vuokraa ja kiinteistöveroä. Käytännössä jäljelle jäävien kulujen prosentuaalinen osuus kokonaiskuluista on lähes 90 %. Kuluerissä on kuitenkin paljon perusmaksuja ja kustannuksia, joiden suuruuteen omistajakaan ei voi vaikuttaa. Omistaja vastaa ylläpidon optimoinnista ja pitkän tähtäimen suunnittelusta, seuraa energiankulutusta ja reagoi poikkeamiin. Lisäksi omistaja voi vaikuttaa asukkaan käyttäytymiseen erilaisilla ohjeistuksilla ja suosituksilla.

## 6 Yhteenveto

Pääosa hoitokulueristä on hyvin vertailukelpoisia eri yhteisöjen välillä. Hallintokuluissa on sisältöeroja mm. sisällytettävien toimintojen sekä kyseisen toimen organisointiin pohjautuen. Selvityksessä tarkasteltiin käyttö ja huolto -kuluerää yhdessä ulkoalueiden hoidon kanssa, mikä paransi tämän kokonaisuuden vertailukelpoisuutta. Korjausten osalta yhtiöiden välillä on jonkin verran poikkeamia perus- ja vuosikorjausten välisissä rajanvedoissa ja investointiluonteisten korjausten aktivointikäytännöissä. Muilta osin kuluerien sisällöt vastasivat hyvin asetettuja määritelmiä ja kuluerät olivat keskenään vertailukelpoisia kiinteistöyhteisön tilipuitteen mukaisella jaottelulla. Joissakin kustannuserissä on luonnollisesti sisällöllisiä eroavaisuuksia, jotka voivat vaikuttaa toteutuneisiin kustannuksiin merkittävästi. Esimerkiksi vahinkovakuutusten toteutuneet kustannukset eivät kuvasta vakuutusehtoja ja omavastuun osuutta.

Kuluerissä 10 Tonttivuokrat ja 11 Kiinteistövero on tärkeää erottaa kustannukset omistetuilla ja vuokratuilla tonteilla. Pääosa aineiston kohteista oli vuokratontilla, minkä vuoksi selvityksen analyysi painottuu näihin kohteisiin. Lisäksi taulukoiden alla on kuvattu kiinteistöveron kulut omistetuilla tonteilla, joissa vero on sisältänyt sekä tontin että rakennuksen veron. Pääosa yhteisöistä laskee kiinteistöveron ja mahdollisen tonttivuokran pääomakuluihin eikä hoitokuluihin, mutta tässä selvityksessä näitä on käsitelty kiinteistökaavan (KPA 1:4.1 §) mukaisesti osana hoitokuluja.

Koko aineiston (440 kiinteistöä) tasolla kustannukset olivat hieman alle 6 €/asm<sup>2</sup>/kk vuonna 2013 (kuva 11). Suurin kuluerä on korjaukset (22 %). Lämmitys on myös merkittävä kuluerä 17 % osuudella. Kolmanneksi suurin kuluerä on hallinto, jonka osuus on 15 %.



Kuva 11. Hoitokulujen prosentuaalinen jakauma normaaleilla ARA-taloilla (laskettu keskiarvoista).

Uusissa 2000-luvulla valmistuneissa kohteissa hoitokulut ovat matalimmalla tasolla 5,56 €/asm<sup>2</sup>/kk. 1980-luvulla valmistuneiden kohteiden hoitokulut ovat 6,19 €/asm<sup>2</sup>/kk, ja 1990-luvun kohteissa 6,13 €/asm<sup>2</sup>/kk. Palveluiden (käyttö ja huolto ja ulkoalueiden hoito sekä siivous) ja lämmityksen kustannustasot ovat matalampia uudemmissa kohteissa. Sähkökulut ovat korkeammalla tasolla kuin vanhemmissa kohteissa kattavamman kiinteistötekniikan vuoksi. Merkittävin ero kulutasoissa tulee kuitenkin korjauksista. Uusissa 2000-luvun kohteissa korjauskulut olivat 0,89 €/asm<sup>2</sup>/kk, kun ne 1980-luvun kohteissa olivat 1,55 €/asm<sup>2</sup>/kk ja 1990-luvun kohteissa 1,44 €/asm<sup>2</sup>/kk.

Pääkaupunkiseudun ja muiden kaupunkien keskinäisessä vertailussa on huomiotava tonttivuokrien tuoma merkittävä ero kustannustasoihin. Pääkaupunkiseudulla vuokrattujen tonttien tonttivuokrat olivat 0,97 €/asm<sup>2</sup>/kk, kun ne muissa kaupungeissa olivat 0,30 €/asm<sup>2</sup>/kk. Mikäli tonttivuokria ja kiinteistövero ei huomioida, on kokonaiskulujen ero pääkaupunkiseudun ja muiden kaupunkien välillä ainoastaan 0,20 €/asm<sup>2</sup>/kk (pääkaupunkiseutu 5,31 €/asm<sup>2</sup>/kk ja muut kaupungit 5,11 €/asm<sup>2</sup>/kk). Palveluissa ainoastaan siivous oli huomattavasti korkeammalla tasolla pääkaupunkiseudulla. Muilta osin pääkaupunkiseudun kustannustaso oli vain aavistuksen korkeampi kuin muissa kaupungeissa.

Valtakunnallisten ja kunnallisten yhteisöjen välillä merkittävin ero hoitokulujen tasossa on hallinnon kustannuksissa, joissa valtakunnalliset olivat tasolla 1,21 €/asm<sup>2</sup>/kk ja kunnalliset 0,65 €/asm<sup>2</sup>/kk. Palvelukustannuksissa valtakunnallisten yhteisöjen kustannukset olivat matalammat kuin kunnallisten. Lisäksi lämmityksessä valtakunnallisten kustannus oli 0,98 €/asm<sup>2</sup>/kk, kun se kunnallisilla oli 1,09 €/asm<sup>2</sup>/kk. Korjauskustannuksissa ei ollut eroa valtakunnallisten ja kunnallisten yhteisöjen välillä. Pääkaupunkiseudulla valtakunnallisten yhteisöjen kustannukset ovat 0,70 €/asm<sup>2</sup>/kk korkeammat kuin kunnallisten. Hallinnon lisäksi yhtenä merkittävänä tekijänä ovat tonttivuokrat, joissa valtakunnallisilla yhteisöillä on 0,17 €/asm<sup>2</sup>/kk korkeammat kustannukset kuin kunnallisilla yhteisöillä. Palvelukustannukset ovat sitä vastoin hiukan matalammat valtakunnallisilla yhteisöillä.

Kaupunkikohtaisesti oli löydettävissä merkittäviäkin eroja kustannustasoissa. Ilman tonttivuokria ja kiinteistövero Helsinki nousi kaikkein korkeimmalle tasolle 5,69 €/asm<sup>2</sup>/kk. Espoossa ja Vantaalla kustannukset olivat huomattavasti matalammat. Lämmityskustannuksissa kaupunkikohtaiset erot yksikköhinnoissa olivat merkittäviä, mikä näkyy kustannuksissa. Kaikkein alhaisin lämmitys-kulu oli Oulussa (0,75 €/asm<sup>2</sup>/kk), ja vastaavasti korkein Vantaalla (1,17 €/asm<sup>2</sup>/kk).

Erityiskohteiden ja normaalien ARA-talojen välillä on selkeitä eroja niin rakennusten ominaisuuksissa, iässä kuin palveluvaatimuksissakin. Tunnuslukuja vertailtaessa pitääkin huomioida sisältöerot. Hoitokulut ovat erityisryhmille suunnatuissa ARA-taloissa korkeammat, koska kuluissa on mukana asukkaiden sähkö- ja siivouskulut. Nämä veloitetaan tyypillisimmin asukkailta erillisinä palvelumaksuina. Erityiskohteissa hoitokustannukset olivat 9,92 €/asm<sup>2</sup>/kk. Paremman kuvan koko kohteen kustannustasosta tuo huoneistoalaan suhteutettu kustannustaso, joka oli erityiskohteissa 7,09 €/htm<sup>2</sup>/kk, ja normaalikohteissa 5,91 €/htm<sup>2</sup>/kk. Tarkastelun erityiskohteet olivat suhteellisen uusia, mikä näkyi matalina korjauskustannuksina.

Hoitokulujen osuus vuokrasta oli keskimäärin 49 %, kun mukana on myös tonttivuokrat ja kiinteistövero, jotka pääsääntöisesti luetaan pääomakuluiksi. Ilman tonttivuokria ja kiinteistövero hoitokulujen osuus vuokrasta oli keskimäärin 44 %. Matalin osuus oli Vantaalla (39 %) ja korkein Kuopiossa ja Rovaniemellä (48 %).

Omistajan rooli hoitokulujen optimoinnissa ja kiinteistöjen arvon säilymisessä nähtiin keskeiseksi. Erittäin suuri merkitys annettiin investointivaiheen ratkaisuille sekä kiinteistöjen suunnitelmalliselle kunnossapidolle. Asiantuntemuksella ja osaamisella teknisten järjestelmien ja lämmityksen säätämisessä on myös merkittävä vaikutus. Vuokralaisten vaikutusmahdollisuudet ylläpidon kulutasoihin olivat rajalliset.

Kuitenkin esimerkiksi lämmityksen, veden sekä jätehuollon kuluihin asukkaalla on mahdollisuus vaikuttaa omilla valinnoillaan ja käyttötottumuksillaan. Vaikuttamalla asukkaiden käyttäytymiseen esimerkiksi lisäämällä neuvontaa ja konkretisoimalla eri käyttötottumusten kustannusvaikutusta, omistaja voi aikaansaada muutosta, joka voi konkretisoitua kustannussäästöksi.

## LIITTEET

### Liite I. Yhteisöjen kuvaukset

#### Normaaleista ARA-taloista tietoja toimittaneet yhteisöt

*Avara Oy* on vuokra-asuntojen omistuksia johtava ja hallinnoiva palveluyritys. Avara hallinnoi noin 7500 vuokra-asuntoa kasvukeskuksissa. Avaran suurimmat omistajat ovat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo, Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennia, Keravan kaupunki, OP-Henkivakuutus Oy ja OP-Eläkekassa. Avara Amplus Oy on Avaran hallinnoima yleishyödyllinen tytäryhtiö.

*Espoon Asunnot Oy* (entinen Espoonkruunu) on Espoon kaupungin omistama yhtiö, jolla on tällä hetkellä yli 14 500 vuokra-asuntoa eri puolilla Espoota.

*Helsingin kaupungin asunnot Oy* (Heka) on Helsingin kaupungin kokonaan omistama yhtiö. Se omistaa noin 43 500 ARA-vuokra-asuntoa, joiden isännöinnistä ja huollosta vastaavat 21 alueyhtiötä.

*Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy* on Jyväskylän kaupungin omistama yhtiö, joka omistaa noin 7500 vuokra-asuntoa eri puolilla Jyväskylää

*Kunta-asunnot Oy* (KAS) on valtakunnallinen vuokra-asuntoyhtiö, joka vuokraa asuntoja 30 eri paikkakunnalla. Asuntoja on yhteensä noin 8400. Yrityksen omistajina on 39 kuntaa. Rovaniemen kaupunki myi vuonna 2002 koko vuokra-asuntokantansa Kunta-asunnoille. Tätä kantaa hallinnoi Kunta-asuntojen omistama tytäryhtiö Rovanapa Oy.

*Lahden Talot* on vuokra-asuntoyhtiö, joka omistaa 5800 asuntoa eri puolilla Lahtea. Asunnoista pääosa on aravavuokra-asuntoja. Lahden Talot -konsernin emoyhtiö on Lahden kaupungin kokonaan omistama Lahden Talot Oy. Se omistaa konsernin vapaarahoitteisen kiinteistökannan. Tytäryhtiöistä Lahden Asunnot Oy on aravalainsäädännössä tarkoitettu yleishyödyllinen yhtiö, joka omistaa pääosan konsernin arava-asuntokannasta.

*Niiralan Kulma Oy* (Niku) on Kuopion kaupungin omistama yhtiö, jolla on tytäryhtiöineen lähes 5900 asuntoa. Niku hoitaa ja isännöi talonsa oman henkilökunnan voimin.

*SATO* on valtakunnallisesti toimiva, asuntojen tuottamiseen, omistamiseen ja kiinteistönpitoon erikoistunut konserni. Se omistaa noin 24 000 vuokrattavaa asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Noin 80 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. SATOn suurimmat osakkeenomistajat ovat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, hollantilainen eläkesijoittaja APG, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

*Sivakka-yhtymä Oy* on Oulun kaupungin omistama yhtiö, joka omistaa yli 8000 vuokra-asuntoa eri puolilla Oulua. Sivakka-konserniin kuuluu emoyhtiö Sivakka-yhtymä Oy:n lisäksi Oulun Sivakka Oy, Oulun Tervatalot Oy ja Oulun Remonttimylly Oy. Sivakka-yhtymä Oy omistaa tytäryhtiöt sataprosenttisesti.

*TA-Yhtymä Oy* rakennuttaa ja vuokraa arava- ja korkotuettuja asuntoja. Toimialueena on koko maa. *TA-Yhtymä Oy* tytäryhtiöineen omistaa noin 6000 asuntoa. *TA-Yhtymä Oy* -konserniin kuuluvat myös asumisoikeusasuntoja tuottava *TA-Asumisoikeus Oy* ja osaomistusasuntoihin erikoistunut *Taova Oy*.

*TVT Asunnot Oy* on Turun kaupungin omistama kiinteistöyhtiö. Sen kiinteistökantaan kuuluu kaikkiaan yli 11 000 huoneistoa.

*VAV Asunnot Oy* on Vantaan kaupungin omistama yhtiö, joka omistaa 10 000 asuntoa.

*VTS-Kodit* muodostavat Tampereen Vuokratalosäätiö, Vilusen Rinne Oy ja VTS Kiinteistöpalvelu Oy. Tampereen Vuokratalosäätiö on Tampereen kaupungin omistama yleishyödyllinen säätiö, joka toimii omakustannusperiaatteella. Vilusen Rinne Oy on Tampereen kaupungin omistama kiinteistöosakeyhtiö, joka tarjoaa noin 1000 omakustannushintaista vuokra-asuntoa Tampereella. Tampereen Vuokratalosäätiöllä ja Vilusen Rinne Oy:llä on yhteinen organisaatio.

*VVO* on asuntovuokraukseen erikoistunut julkinen osakeyhtiö. *VVO*:lla on yli 40 000 vuokra-asuntoa noin 40 paikkakunnalla, mikä tekee siitä Suomen suurimman yksityisen vuokranantajan. *VVO*:n emoyhtiö on *VVO-yhtymä Oyj*. Liiketoiminnot jakautuvat useisiin eri tytäryhtiöihin. Suurimmat osakkeenomistajat ovat Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Metallityöväen Liitto ry, Rakenusliitto ry sekä Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry.

*YH Kodit Oy* on erikoistunut rakennuttamiseen ja isännöintiin, vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistamiseen sekä asumisen palveluiden tuottamiseen. Yhtiön omistus jakautuu pirkanmaalaisten ja varsinaissuomalaisten kaupunkien, kuntien ja säätiöiden kesken. Yhtiö omistaa noin 8000 asuntoa.

## Erityisryhmille suunnatuista ARA-taloista tietoja toimittaneet yhteisöt

*Arttuasunnot Oy* on yleishyödyllinen osakeyhtiö, joka tuottaa erityisryhmien kuten ikääntyvien ja vammaisten asuntoja. Yhtiö on perustettu vuonna 2010, minkä jälkeen se on tuottanut erityisryhmien asuntoja yli 1000 kodin verran.

*Aspa-säätiö* on yleishyödyllinen säätiö, joka edistää eri tavoin vammaisten ihmisten ja mielenterveyskuntoutujien mahdollisuuksia itsenäiseen ja omaehtoiseen elämään. Säätiön perusti vuonna 1995 13 Suomen suurinta vammaisjärjestöä. Aspalla on noin 800 tuki-asuntoa ympäri maata.

*Savon Vammaisasuntosäätiö (SAVAS)* on perustettu vuonna 1989. Säätiön tehtävänä on edistää tukea tarvitsevien ihmisten, ensisijaisesti kehitysvammaisten henkilöiden asumis- ja päivätoimintaolojen kehittymistä Savossa. Säätiöllä on 19 palvelukotiyksikköä Savon alueella.

*Tyvene Oy* on vuonna 2007 perustettu osin yleishyödyllinen asuntosijoitusyhtiö. Tyvenen omistavat suomalaiset eläke- ja vakuutusyhteisöt sekä säätiöt. Yhtiö rakennuttaa sekä omistaa ikääntyneiden ja muiden hoivapalvelua tarvitsevien ryhmien asuntoja kasvukeskusalueilla. Tällä hetkellä Tyvenellä on vajaa 30 hoivapalvelukiinteistöä.

Lähde: yhtiöiden kotisivut



## Liite 2.

### Tunnuslukujen tulkinta ja laskentaperiaatteet

Raportilla kuvataan kiinteistöjen hoitokuluja seuraavilla tunnusluvuilla: mediaani, keskiarvo, alakvartiili ja yläkvartiili.

#### **Keskiarvo (KA)**

Raportilla käytetään pääasiassa tavallista aritmeettista keskiarvoa, joka lasketaan jakamalla havaintoarvojen summa havaintojen lukumäärällä. Muutamassa taulukossa on käytetty myös pinta-alalla painotettua keskiarvoa, joka antaa pinta-alaltaan isommille kiinteistöille suuremman painoarvon.

#### **Mediaani (md)**

Mediaani, kuten ala- ja yläkvartiilikin, perustuu havaintoarvojen asettamiseen suuruusjärjestykseen. Se saadaan etsimällä keskimäinen havaintoarvo, joten sekä mediaania suurempia että pienempiä arvoja on yhtä paljon (50 %). Poikkeuksellisen suuret tai pienet arvot vaikuttavat mediaaniin vähemmän kuin keskiarvoon.

#### **Alakvartiili (alakv)**

Alakvartiili on luku, joka jakaa aineiston kahtia siten, että neljäsosa (25 %) arvoista on pienempiä kuin alakvartiili ja kolme neljäsosaa (75 %) arvoista on suurempia kuin alakvartiili.

#### **Yläkvartiili (yläkv)**

Yläkvartiili on luku, joka jakaa aineiston kahtia siten, että neljäsosa (25 %) arvoista on suurempia kuin yläkvartiili ja kolme neljäsosaa (75 %) arvoista on pienempiä kuin yläkvartiili. Näin ollen ala- ja yläkvartiilin väliin jää 50 % arvoista.

#### **Lukumäärä (n)**

N-määrä kuvaa niiden kiinteistöjen lukumäärää, joilta kyseinen tunnusluku on laskettu.

Aineisto on pääosin kerätty excel-pohjaisella tietolomakkeella, jossa myös laskenta on tehty. Kulueräkohtaisessa laskennassa on poistettu joitakin selkeästi poikkeavia arvoja, jotta on saatu paremmin esiin keskimääräinen taso. Taulukoissa ei ole esitetty sellaisia tunnuslukuja, joissa aineiston kattavuus olisi liian heikkoa (liian vähän kiinteistöjä tai omistajia tai yhden omistajan paino liian suuri).

Tilastollisissa testauksissa on käytetty kahden riippumattoman otoksen t-testiä, jolla on testattu ryhmien keskiarvojen yhtäsuuruutta. Nollahypoteesina testissä on, että keskiarvojen erotus on nolla eli ryhmien keskiarvot ovat yhtä suuria. Jos t-testin p-arvo (todennäköisyys, että keskiarvojen ero selittyy satunnaisuudella) on lähellä nollaa (esim.  $< 0,05$ ), voidaan nollahypoteesi hylätä ja todeta että keskiarvot eroavat tilastollisesti merkitsevästi toisistaan. Testattavien ryhmien otoskoot olivat selvityksessä riittävän suuria, joten arvojen normaali-jakautuneisuutta ei tarvinnut tutkia. T-testistä on käytetty versiota, jossa on oletettu että ryhmien varianssit ovat likimain yhtä suuret ja että keskiarvojen erotus voi olla joko negatiivinen tai positiivinen (kaksisuuntainen testi).

### Liite 3. Kuluerien kuvaukset

Selvityksessä käytetty kulujen ryhmittely noudattaa Kiinteistöyhteisön tilipuitetta (Tikkanen Tapio, 4. uudistettu painos, Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2007) ja KH -kortiston määritelmiä. Kulut on jaettu 13 kuluryhmään, joiden sisältö on kuvattu alla. Palkat ja palkkiot sivukuluineen sekä kustannusten korvaukset että materiaalikulut, ajoneuvot, koneet ja työkalut (huollot, korjaukset, polttoaineet jne.), laitteiden vuokrat yms. kuuluu aina kohdistaa kyseiselle kuluerälle. Mahdolliset myyntitulot eivät vaikuta ilmoitettaviin lukuihin (esim. jätteiden, sähkö- ja lämmitysenergian osalta).

#### 1. Hallinto

Kuluerään merkitään suoraan kiinteistölle kohdistuvat hallintokulut, hallinnon henkilöstökulut, toimisto- ym. hallintokulut (mm. toimistotarvikkeet), tekninen ja hallinnollinen isännöinti, muut suoran hallinnon kulut, kuten kirjanpidon, tilintarkastuksen sekä lakiasianpalvelujen ja hallinnon asiantuntijakulut (mm. ostopalvelujen maksut), kiinteistölle kohdistuvat atk:n käyttö-, ylläpito- ja lomakekulut sekä monistus-, pankki-, posti-, jäsenmaksu-, ammatikirjallisuus-, lehti-, toimisto-, kokous-, perintä-, mainonta- ym. kulut. Kuluryhmään eivät kuulu maksut keskushallinnon palveluista.

#### 2. Käyttö ja huolto

Kuluryhmään merkitään kulut, jotka ovat aiheutuneet kiinteistön huollosta ja siihen kuuluvien laitteiden, koneiden, järjestelmien yms. toimintakunnon säilyttämisestä. Toimenpiteisiin kuuluvat vähäiset vaihtotyöt (esim. lamppujen vaihdot), säätö- (esim. ilmastointijärjestelmien säädöt), puhdistus- (esim. vesi- ja viemärijärjestelmien puhdistus ja huuhtelu) ja huoltotyöt (esim. liikkuvien osien rasvaus) sekä tarkastukset (esim. hissien tarkastukset). Käytön ja huollon kuluihin kuuluvat myös turvallisuudesta ja kulutusseurannasta aiheutuneet kulut sekä tehtävissä käytetyistä tarveaineista että koneiden, työkalujen ja laitteiden käytöstä aiheutuneet kulut.

#### 3. Ulkoalueiden hoito

Ulkoalueiden hoito koostuu ulkoalueiden puhtaanapidosta (päälystetyillä ja viheralueilla tapahtuva roskien keruu, lehtien haravointi jne.), viheralueiden ja istutusten hoidosta, kasvitöistä, lumitöistä, liukkauden torjunnasta sekä lumien aurauksesta ja poiskuljetuksesta sekä talvikunnossapitomaksuista kunnalle/kaupungille.

#### 4. Siivous

Siivouskuluja ovat mm. kiinteistönhoito- ja siivousliikkeille kiinteistön sisäpuolisesta tai sisältä käsin tapahtuvasta siivouksesta suoritettavat maksut ikkunoiden pesusta, vaihtomatoista, siivousaineista, siivousvälineistä, siivoustyökaluista ja -tarvikkeista suoritettavat maksut ja kustannukset, sekä siivouksessa käytettävien koneiden ja laitteiden vuokrat ja sisäpuhtaanapitoon liittyvien kura- ja käytävämattojen ym. hankintahinnat. Selvityksessä siivouksen kulut käsittävät omistajan vastuulla olevan siivouksen, jonka laajuus ja siivouksen tiheys voi vaihdella sopimuksesta riippuen. Normaaleissa ARA-taloissa siivouskulut kattavat vain kohteiden yleisten tilojen siivouksen. Erityisryhmille suunnattujen ARA-talojen kulut sisältävät lisäksi asuntojen siivouskuluja. Nämä veloitetaan asukailta erillisinä palvelumaksuina.

#### 5. Lämmitys

Kiinteistön rakennuksen/rakennusten lämmittämisessä tarvittavasta lämpöenergiasta aiheutuneet kulut. Näitä kuluja ovat esimerkiksi kaukolämmön, maakaasun ja lämmityskäyttöön tarkoitetun sähköhankkiminen.

## 6. Vesi ja jätevesi

Sisältää kiinteistössä käytetystä vedestä ja jätevedestä aiheutuneet kulut, veden ja jäteveden perusmaksut, käyttövesimaksut, jätevesimaksut, mittarivuokrat yms. maksut. Kuluerä sisältää perusmaksuun kuulumattomien lisämittareiden vuokrat sekä muut mahdolliset vesi- ja jätevesikulut sekä sprinklereistä/sammutusvesikapasiteetista maksettavasta korvauksesta aiheutuneet kulut.

## 7. Sähkö

Kiinteistössä käytetystä sähköstä ja mahdollisesti myös kaasusta aiheutuneet kulut. Kaasulla tarkoitetaan tässä yhteydessä kotitalouksissa käytettävää ”hellakaasua”. Lämmitystä varten käytetyn sähkön ja kaasun kulut kirjataan Lämmitys-kuluryhmään. Sähkön kulut ja kulutukset sisältävät normaaleissa ARA-taloissa pääsääntöisesti pelkästään kiinteistösähkön eli ei vuokralaisen sähkön kuluja ja kulutusta. Erityisryhmille suunnattujen ARA-talojen osalta kulut sisältävät asukkaiden sähkökuluja. Nämä veloitetaan asukkailta erillisinä palvelumaksuina.

## 8. Jätehuolto

Jätteiden (sis. seka-, bio-, paperi-, lasi- ja ongelmajäte) kulut muodostuvat jätehuoltoliikkeen veloittamista jätteen kuljetus- ja käsittelymaksuista, jäteastioiden, jätetäyttöjen, vaihtolavojen ym. vuokrasta sekä em. kaluston pesu-, huolto-, ym. kustannuksista. Myös ympäristöhuoltoon liittyvien tehtävien suorittamisesta aiheutuvat kulut kirjataan tänne.

## 9. Vahinkovakuutukset

Kiinteistölle kohdistuvista vakuutusmaksuista aiheutuneet kulut mm. kiinteistön (täysarvo) vakuutus, korjaustyön aikaiset lisävuokruutukset, palovakuutus, irtaimisto-, laite ym. vakuutukset, vastuuvakuutukset, talkoovakuutus, lasivakuutus ja muut vahinkovakuutukset. Mikäli kiinteistö on osana suurempaa vakuutussopimusta, sen osuus omavastuusta voidaan arvioida esim. rakennustilavuuksien suhteissa. Liiketoimintaan liittyvien vakuutusten, kuten liiketoiminnan vastuu- ja keskeytysvakuutusten, maksut eivät kuulu kustannusvertailuun. Maksettuja omavastuita ei kirjata kuluerään.

## 10. Vuokrat

Kuluun sisältyy maksetut tonttivuokrat vuokratuilla tonteilla sekä vastikkeet ja vuokrat kiinteistön käyttämisestä tiloista ja alueista (esimerkiksi paikoitusalueesta maksettu vuokra). Vuokratkulut, jotka voidaan kohdistaa toiminnoille, kuten esim. jätetäyttöjen vuokrat ja ulkoalueiden hoidon koneiden vuokrat, kohdistetaan toimintoja vastaaviin kuluryhmiin.

## 11. Kiinteistövero

Kiinteistövero muodostuu omistetun tontin ja rakennusten verotusarvon perusteella, ja se peritään kuntakohtaisten kiinteistöveroprosenttien mukaisena. Tänne kirjataan kulut, jotka muodostuvat kiinteistöveroista (sekä maapohjan että rakennusten). Vuokratontilla olevista kohteista ilmoitetaan vain rakennusten kiinteistövero.

## 12. Muut hoitokulut

Muut hoitokulut on kuluerä sellaisille kuluille, joita ei ole voitu kohdistaa mihinkään muuhun kuluryhmään. Tavoitteena on, ettei kuluerään kirjata juurikaan kuluja.

## 13. Korjaukset

Kulut, jotka aiheutuvat kiinteistön rakennustekniikan sekä kiinteistöön kuuluvien järjestelmien säilyttämisestä alkuperäisellä tasolla. Toiminnot ovat yleensä luonteeltaan jaksoittaisia, toistuvia ja etukäteen ennustettavissa. Toimenpiteet voivat perustua esimerkiksi kunnossapitosuunnitelmaan tai korjausohjelmaan. Myös yllättävät ja suuret korjaustoimet (esim. vesivahinkojen korjaukset) kirjataan tänne. Korjaukset-kuluryhmään kirjataan myös huoneistokorjaukset, joita toteutetaan esimerkiksi vuokralaisen vaihtuessa.

## KUVAILULEHTI

Julkaisija	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)			Julkaisu-aika Lokakuu 2014
Tekijä(t)	Jessica Niemi, Mikko Hietala & Hanna Kaleva (KTI)			
Julkaisun nimi	<b>ARA-talojen hoitokulut ja kulurakenne</b>			
Julkaisusarjan nimi ja numero	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 3   2014			
Julkaisun teema				
Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut				
Tiivistelmä	<p>Tässä selvityksessä tarkastellaan ARA-vuokra-asuntokiinteistöjen hoitokuluja ja kulurakennetta, hoitokulujen osuutta vuokralaisilta perittävästä vuokrasta sekä eri osapuolten vaikutusmahdollisuuksia kulutasoihin. Hoitokulujen hallinta ja optimointi ovat ensiarvoisen tärkeitä kohtuuhintaisen asumisen varmistamisessa.</p> <p>Selvitys on toteutettu pääosin analysoimalla vuoden 2013 toteutuneita hoitokuluja, jotka on koottu 15 yhteisöltä yhteensä 440 ARA-talosta. Selvityksessä analysoitiin myös 52 erityisryhmille suunnatun ARA-talon hoitokuluja. Lisäksi toteutettiin tietoa toimittaneille yhteisöille suunnattu kysely, jolla tarkennettiin toimitettuja tietoja sekä kartoitettiin kiinteistönhoito- ja hallintopalvelun tuotantotapoja ja osapuolten vaikutusmahdollisuuksia kulujen muodostumiseen.</p> <p>Normaalien ARA-vuokra-asuntokiinteistöjen hoitokulut olivat keskimäärin 5,96 €/asm<sup>2</sup>/kk vuonna 2013. Suurimmat kuluerät olivat korjaukset (22 %), lämmitys (17 %) sekä hallinto (15 %). Pääkaupunkiseudulla kustannukset ovat 0,84 €/asm<sup>2</sup>/kk korkeammat kuin muissa kaupungeissa. Suurimmat alueelliset erot olivat tontinvuokrissa. Vanhempien rakennusten korjauskustannukset nostivat niiden hoitokulut uusia rakennuksia korkeammiksi. Valta-kunnallisten yhteisöjen omistamien kohteiden kokonaishoitokulut olivat kunnallisten yhteisöjen kuluja korkeammat, ja kustannukset jakautuivat eri tavoin eri hoitokuluerien välille. Omistajan rooli hoitokulujen optimoinnissa sekä kiinteistöjen arvon säilymisessä nähdään huomattavasti asukkaiden merkitystä suuremmaksi. Suurin vaikutusmahdollisuus asukkaalla oli veden kulutukseen ja kustannuksiin. Muiden kulujen osalta asukkaan vaikutusmahdollisuus nähtiin kohtalaiseksi tai jopa suhteellisen pieneksi.</p> <p>Erityisryhmille suunnattujen kohteiden hoitokulut olivat huomattavasti normaaleja vuokra-asuntokohteita korkeammat, 7,09 €/htm<sup>2</sup>/kk. Normaaleissa ARA-taloissa vastaava huoneistoalaan suhteutettu kulu on 5,91 €/htm<sup>2</sup>/kk. Hoitokulut ovat erityisryhmille suunnatuissa ARA-taloissa korkeammat, koska kuluissa on mukana asukkaiden sähkö- ja siivouskulut. Nämä laskutetaan tyypillisimmin asukkailta erillisinä palvelumaksuina. Lisäksi kohteet ovat kooltaan merkittävästi pienempiä kuin muut ARA-talot.</p> <p>Selvitys liittyy valtioneuvoston asuntopoliittiseen toimenpideohjelmaan vuosille 2012–2015.</p>			
Asiasanat	vuokrat, käyttökustannukset, vuokrat			
Rahoittaja / toimeksiantaja	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)			
	ISBN (nid.)	ISBN 978-952-11-4369-4 (PDF)	ISSN (pain.)	ISSN 1797-5514 (verkkoj.)
	Sivuja 46	Kieli suomi	Luottamuksellisuus julkinen	Hinta (sis. alv 8 %)
Julkaisun myynti/ jakaja	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) Email: kirjasto.ara@ara.fi www.ara.fi/julkaisut > ARA:n raportteja -julkaisusarja			
Julkaisun kustantaja	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)			
Painopaikka ja -aika				

## PRESENTATIONSBLAD

Utgivare	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA)			Datum Oktober 2014
Författare	Jessica Niemi, Mikko Hietala & Hanna Kaleva (KTI)			
Publikationens titel	ARA-talojen hoitokulut ja kulurakenne (Skötselutgifter och kostnadsstruktur för ARA-hus)			
Publikationsserie och nummer	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet rapporter 3   2014			
Publikationens tema				
Publikationens delar / andra publikationer inom samma projekt				
Sammandrag	<p>I denna utredning granskas skötselutgifterna och kostnadsstrukturen för ARA hyresbostadsfastigheterna, skötselutgifternas andel av hyran som tas ut av hyresgästerna samt de olika parternas möjligheter att påverka utgiftsnivåerna. Förvaltning och optimering av skötselutgifter är av största vikt för att säkerställa rimliga boendepriser.</p> <p>Utredningen har till största delen gjorts genom att analysera skötselutgifterna från 2013, vilka har insamlats från 15 samfund från sammanlagt 440 ARA-hus. I utredningen har man också analyserat skötselutgifterna av 52 ARA-hus som är avsedda för specialgrupper. Dessutom genomfördes en enkät som riktade sig till samfunden som bidragit med information till utredningen, med vilken man preciserade denna information och kartlade metoderna för tillhandahållande av fastighetsunderhålls- och förvaltningsservice samt parternas möjligheter att påverka hur utgifterna bildas.</p> <p>Skötselutgifterna för normala ARA-hyresbostadsfastigheter var i genomsnitt 5,96 euro/bostm<sup>2</sup>/mån. 2013. De största utgiftsposterna var reparationer (22 %), uppvärmning (17 %) samt förvaltning (15 %). I huvudstadsregionen är kostnaderna 0,84 euro/bostm<sup>2</sup>/mån. högre än i andra städer. De största regionala skillnaderna förekommer i tomthyorna. Reparationskostnaderna för äldre byggnader gjorde att deras skötselutgifter översteg skötselutgifterna för nya byggnader. De totala skötselutgifterna för objekt som ägs av riksomfattande samfund var högre än motsvarande i kommunala samfunds ägo, och kostnaderna fördelade sig på olika sätt bland olika skötselutgiftsposter. Ägarens roll i att optimera skötselutgifterna samt i att bevara fastigheternas värde ter sig betydligt större än invånarnas betydelse. Invånarnas största möjlighet att påverka rörde vattenförbrukningen och kostnader för vatten. I förhållande till övriga utgifter ansågs invånarnas möjlighet att påverka vara måttlig eller till och med relativt liten.</p> <p>Skötselutgifterna för objekt som är avsedda för specialgrupper var betydligt högre än motsvarande för normala hyresbostadsobjekt, 7,09 euro/lägenhm<sup>2</sup>/mån. I normala ARA-hus var utgiften för motsvarande lägenhetsyta 5,91 euro/lägenhm<sup>2</sup>/mån. Skötselutgifterna är högre i ARA-hus som är avsedda för specialgrupper, eftersom utgifterna omfattar invånarnas el- och städkostnader. Dessa debiteras vanligtvis av invånarna som separata serviceavgifter. Dessutom är objekten till storleken avsevärt mindre än andra ARA-hus.</p> <p>Utredningen bifogas till statsrådets bostadspolitiska åtgärdsprogram 2012–2015.</p>			
Nyckelord	hyreshus, driftskostnader, hyror			
Finansiär/ uppdragsgivare	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA)			
	ISBN (hft.)	ISBN 978-952-11-4369-4 (PDF)	ISSN (print)	ISSN 1797-5514 (online)
	Sidantal 46	Språk Finska	Offentlighet Offentlig	Pris (inneh. moms 8 %)
Beställningar/ distribution	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) Epost: kirjasto.ara@ara.fi www.ara.fi/publikationer > ARA:s rapporter -serie			
Förläggare	Finansierings- oh utvecklingscentralen för boendet (ARA)			
Tryckeri/tryckningsort -år				

Selvityksessä tarkastellaan ARA-vuokra-asuntokiinteistöjen hoitokuluja ja kulurakennetta, hoitokulujen osuutta vuokralaisilta perittävästä vuokrasta sekä eri osapuolten vaikutusmahdollisuuksia kulutasoihin. Hoitokulujen hallinta ja optimointi ovat ensiarvoisen tärkeitä kohtuuhintaisen asumisen varmistamisessa.

ara

Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

ISBN 978-952-11-4369-4 (PDF)  
ISSN 1797-5514 (verkkojulk.)

